

Rapport au Premier Ministre
Dominique de VILLEPIN

**Foncier – logement :
Les territoires touristiques et frontaliers sous
haute pression.**

Rapporteur
Martial SADDIER

Député de la troisième circonscription de Haute-Savoie

Membres de la mission
Jean-Claude CARLE, Pierre HERISSON, Jean-Paul AMOUDRY
Sénateurs de Haute-Savoie,

Christian MONTEIL,
Président de l'Association des Maires et Conseillers Généraux de Haute-Savoie,

Ernest NYCOLLIN,
Président du Conseil Général de Haute-Savoie.

Décembre 2005

Rapport au Premier Ministre
Dominique de VILLEPIN

**Foncier – logement :
Les territoires touristiques et frontaliers sous
haute pression**

Rapporteur
Martial SADDIER
Député de la troisième circonscription de Haute-Savoie

Membres de la mission
Jean-Claude CARLE, Pierre HERISSON, Jean-Paul AMOUDRY
Sénateurs de Haute-Savoie,

Christian MONTEIL,
Président de l'Association des Maires et Conseillers Généraux de Haute-Savoie,

Ernest NYCOLLIN,
Président du Conseil Général de Haute-Savoie.

Décembre 2005

Sommaire

Synthèse du rapport	P 7
Principales propositions.....	P 11
Introduction	P 15
Conclusion.....	P 58
 Annexes.....	P 72
Lettre de mission du Premier Ministre	P 73
Groupe de travail	P 74
Contributions écrites.....	P 75
Liste des auditions	P 77
 Partie 1 : Le surcoût du logement et l'offre mal adaptée pénalisent les résidents permanents	P 16
 I) Un contexte socio-économique favorable	P 17
1- Une économie dynamique	P 17
2- Un département soumis à une importante croissance démographique .	P 21
 II) Les prix de l'immobilier ont doublé depuis 1996.....	P 30
1- Hausse de 90% du foncier constructible depuis 1997	P 30
a) Le foncier Haut-Savoyard au cœur de trois zones de pression	P 30
b) La zone frontalière cause de la flambée des prix du Genevois.....	P 32
c) Tourisme et rareté foncière poussent les prix les prix en station	P 33
d) Foncier restreint et croissance démographique tirent les prix des agglomérations	P 34
2- Les prix du logement ont augmenté de 84% depuis 1997	P 35
a) 2002 ; les prix s'envolent	P 35
b) Le logement dans les secteurs les plus tendus	P 42
c) Une production immobilière en pleine mutation	P 47
 III) Un déficit de logements en résidence principale difficile à combler	P 48
1- La fracture du logement.....	P 48
2- Un accroissement trop récent du rythme de construction.....	P 53

Partie 2 : Propositions pour le projet de loi portant sur l'Engagement National pour le Logement P 60

Préambule	P 61
I) Le logement aidé	P 62
1- L'engagement des communes.....	P 62
2- Améliorer la trajectoire résidentielle.....	P 62
3- Accroître les moyens des bailleurs sociaux	P 63
4- Développer le logement saisonnier.....	P 63
II) Les collectivités.....	P 64
1- Renforcer le pouvoir des collectivités	P 64
2- Enrichir le droit de préemption	P 64
3- Renforcer les outils de maîtrise du foncier.....	P 65
4- Le rôle du département et de la région.....	P 65
III) Les incitations financières	P 66
IV) La fiscalité	P 67
1- Les droits de succession	P 67
2- La fiscalité sur le foncier	P 67
3- L'ISF	P 67
4- Les activités économiques sensibles.....	P 68
V) L'urbanisme.....	P 69
1- Favoriser la constructibilité	P 69
2- Densifier l'habitat	P 69
VI) L'apport de l'Etat.....	P 71

Préambule

Les propositions législatives et réglementaires issues de cette étude ayant pour périmètre la Haute-Savoie, un territoire frontalier sous forte pression foncière, ont été demandées par Jean-Pierre RAFFARIN, Premier Ministre et remises à Dominique DE VILLEPIN, Premier Ministre. Elles s'inscriront dans le débat qui se déroulera à l'occasion du vote du projet de Loi portant sur l'Engagement National pour le Logement début 2006.

1- Les causes

Comme la majorité des pays développés, la France subit depuis quelques années une forte hausse des prix fonciers et immobiliers. Si les causes varient suivant les territoires, le département de la Haute-Savoie concentre les principaux facteurs inflationnistes, tout comme la Savoie, les Alpes-Maritimes, la Gironde ou les Charentes.

En premier lieu, l'environnement global est très favorable en raison du cadre de vie et d'un dynamisme économique de tout premier plan. Le tourisme estival et hivernal ainsi que l'industrie sont les deux secteurs d'activités moteur. Avec plus récemment le développement des services, la Haute-Savoie est un des départements les plus dynamiques de France. Le taux de chômage de 7,1% en 2004, devrait descendre à 6,8% fin 2005.

Terre d'immigration depuis la fin du XIX^{ème} siècle, le département connaît une importante croissance démographique qui s'est accélérée après la Seconde Guerre Mondiale. Il y avait 669 665 habitants en 2004, soit un accroissement de 35% par rapport à 1982, correspondant en moyenne à 7600 personnes supplémentaires chaque année. Même si le rythme de croissance s'est sensiblement tassé à la fin des années soixante-dix, il demeure trois fois supérieur à la tendance nationale. Sur la période 1990 – 1999 le solde naturel des naissances représente 57% de l'augmentation de population, dépassant de 14% le solde migratoire. Si la population est plus jeune et plus active qu'en Rhône-Alpes et en France, la part des seniors s'accroît cependant inexorablement.

En second lieu, l'environnement spécifique au foncier et au logement, exerce trois types de pression. Comme tout territoire de montagne, la rareté foncière diminue significativement le potentiel urbanisable, poussant à la concentration dans les vallées et sur les coteaux. La densité nette de population (qui ne tient pas compte des zones naturelles) est de 324 habitants au km², soit deux fois la densité classique. Elle est révélatrice de l'enjeu du mode de consommation de l'espace.

La renommée de la Haute-Savoie et sa fréquentation internationale, contribuent à la hausse des prix du logement. 36% des acheteurs sont extérieurs au département, dont 13% sont d'origine étrangère. Depuis la signature des Accords Bilatéraux avec la Confédération Helvétique en 2002, les Suisses peuvent librement résider en Haute-Savoie. Ils sont à l'origine de la majorité des acquisitions immobilières étrangères, c'est-à-dire 5,2% des transactions totales en 2004, la plupart à destination de résidence permanente. Dans les stations de sport d'hiver où les logements en résidence secondaire concurrencent les résidences principales, les Anglais représentent 67% des acheteurs étrangers. Ils contribuent à pousser les prix à la hausse car ils profitent d'une parité de pouvoir d'achat supérieure à l'euro et de prêts immobiliers sur plus de trente ans amortissables sur plusieurs générations. La durée moyenne d'un crédit est de 25 ans au Royaume-Uni, contre 17 ans en France et leur taux d'endettement en crédit hypothécaire atteint 115% de leur revenu

disponible brut, contre 60% en France. Cette politique de fuite en avant n'est pas un exemple à suivre parce qu'elle n'incite pas à la diminution des prix, bien au contraire.

Les capacités de production sont suffisantes au regard du nombre total de logements commencées chaque année, il en va différemment pour les résidences principales. Durement touché par la crise des années quatre-vingt dix, le secteur du bâtiment peine à embaucher. La main d'oeuvre qualifiée se raréfie, l'évasion professionnelle vers les entreprises suisses est significative et les salaires peu élevés, jusqu'à récemment, ne permettent pas aux entrepreneurs de répondre à la demande massive. Le coût de la construction hors part foncière est beaucoup plus élevé en Haute-Savoie que dans les départements voisins subissant des contraintes similaires.

2- Le foncier

Les prix de l'immobilier ont doublé entre 1996 et 2004 en Haute-Savoie. La valeur des terrains à bâtir a augmenté de 90% sur cette période, elle est de loin la plus chère de la Région Rhône-Alpes. En 2004, le prix moyen d'un terrain était de 82 500 € alors que la moyenne nationale était 43 700 € hors Corse et Ile-de-France. Il semblerait que seule les Alpes-Maritimes et les Hauts-de-Seine connaissent des niveaux supérieurs. Les plus fortes augmentations depuis 1996 sont intervenues dans les communes centres. Les prix ont pratiquement quadruplé passant de 23 à 83 € le m². Les agglomérations souffrent à la fois de la rareté foncière, de la croissance démographique et de la décohabitation. Le foncier Genevois en zone frontalière, a subit un doublement des prix (116%, dont 34% en 2003). 14% des acquéreurs étaient d'origine suisse. Les stations de sports d'hiver sont, en dépit de la rareté de l'offre foncière, l'enjeu d'une demande interne et externe. Résultat, de 33 € en 1996, le m² est passé à 60 € en 2003. La brusque augmentation de 43% survenue entre 2002 et 2003, s'est probablement poursuivie en 2004 et 2005.

3- Le logement

Les prix du logement ont subit une hausse moyenne de 84% depuis 1997 avec une accélération de 46% entre 2002 et 2003. Si le prix des maisons a longtemps été inférieur à celui des appartements, il semblerait qu'ils convergent désormais ; 2183 € le m² pour un appartement, 2170 € pour une maison individuelle en 2004. La valeur de ces dernières a subi une hausse de 91% depuis 1997, tandis que les logements collectifs augmentaient de 71%. La conséquence sur le marché locatif¹ est sans appel. Une augmentation de 30% entre 2000 et 2004, soit deux fois plus que l'indice du coût de la construction sur la même période. Les secteurs où la tension est la plus forte sur le logement sont identiques à ceux du foncier. En 2003, l'habitat en station était le plus onéreux (2622 € le m² pour un appartement, 2650 € pour une maison). Ensuite viennent les communes centres (1989 € le m² pour un appartement, 2129 € pour une maison individuelle), puis le Genevois (1958 € le m² pour un appartement, 2067 € le m² pour une maison).

¹ Source : FNAIM.

Le niveau élevé des valeurs immobilières est totalement déconnecté du pouvoir d'achat réel des habitants du département, même si celui-ci est prospère. Le poids de la fiscalité, et plus particulièrement celle frappant le patrimoine et les transmissions, pose un réel problème. Les effets négatifs du surcoût foncier et immobilier affectent déjà certaines communes. La population stagne voire diminue, les jeunes ménages sont principalement concernés. Les entreprises peinent à former des apprentis, à recruter dans certains secteurs, et ce, même dans l'encadrement. De nombreux postes de fonctionnaires restent vacants.

4- La construction

C'est une réelle fracture du logement qui s'est ouverte en Haute-Savoie et le manque de résidences principales va être difficile à combler. Entre 1990 et 2004, leur taux de production annuelle est le double de celui de la croissance démographique. Or, les 5200 résidences principales commencées chaque année ne suffisent pas à absorber les 7300 nouveaux habitants annuels. La présence de 28% de résidences secondaires en 2004 concurrence directement l'habitat permanent surtout dans les zones touristiques de montagne et autour du lac d'ANNECY et du lac LEMAN. Ces communes possèdent en moyenne de 70 à 95% de résidences secondaires et moins de 10% de logements aidés. Ces derniers représentent seulement 12% des résidences principales haut savoyardes en 2004, soit 4% en dessous des taux nationaux et régionaux. Entre 1990 et 2004, la part de ce type d'habitat n'a progressé que d'un point dans le parc habitable. Même si l'offre de logements aidés a été portée de 22 000 à 32 120, il restait, sans double compte, 14 450 demandes non satisfaites en 2004. Plus de 60% de la population serait éligible au logement aidé dans le département.

Après la grave crise du bâtiment survenue au début des années quatre-vingt dix, il faut attendre 2000 pour que le nombre de logements commencés passe la barre des 6000 par an. La tendance s'inverse en 2003 où les mises en chantier de logements collectifs deviennent majoritaires. Cette orientation vers le collectif s'explique par une prise de conscience tardive des problèmes de logement, de la nécessité d'optimiser l'occupation de l'espace et, peut-être, de la cherté du foncier. Tous les secteurs géographiques sont concernés par ce rééquilibrage et plus particulièrement les zones dominées par les maisons individuelles en 2002, comme ANNECY et ses environs, le Chablais, le Giffre Vallée Verte et la Vallée de l'Arve. Alors que les stations ont autorisé 62,5% de logements collectifs en 2003, les communes rurales qui abritent la majorité de l'accroissement démographique départemental, privilégièrent encore l'habitat individuel. Néanmoins, la hausse de 38% des mises en chantier d'habitats collectifs, constitue un signe encourageant pour ces collectivités.

Si les 845 logements aidés commencés en 2004 sont deux fois plus nombreux qu'en 2003, ils comblent difficilement le retard accumulé depuis plusieurs années. 731 appartements par an étaient mis en chantier entre 1990 et 1999, contre seulement 568 entre 2000 et 2004, période où les prix du marché libre se sont envolés. L'effort à produire dans ce domaine demeure considérable. En 2002, une étude du CILSE, de la DDE et du cabinet GODE pour le Conseil Général de la Haute-Savoie en 2002, a évalué les besoins en logement à l'horizon 2010. Sur la base d'un taux de croissance démographique identique à ces quinze dernières

années, il est préconisé de construire 6000 résidences principales chaque année (contre 4500 en 2004) dont 3300 à destination du logement aidé. Compte tenu des 1500 résidences secondaires annuelles, un accroissement sensible des capacités de construction devra être produit pour atteindre les 6000 résidences principales du marché libre.

En conclusion, le surcoût foncier et immobilier en Haute-Savoie ou dans les départements similaires, est la conséquence d'une importante demande interne et externe, accentuée par des investissements en monnaies étrangères à forte parité. La structure de l'offre de logements est mal adaptée aux besoins de la population permanente car elle souffre d'un déficit de résidences principales, dont une grande part de logements aidés. Les efforts trop récents dans ce domaine doivent être accentués afin que les ménages puissent se loger sans difficulté et à un coût supportable.

Les principales propositions

1- Le logement aidé

Inciter davantage à la construction des logements aidés et contraindre financièrement les collectivités réticentes. Par ailleurs, il est nécessaire d'optimiser l'occupation du parc existant pour les demandeurs remplissant les critères sociaux et de faciliter la transition des ménages sortants vers le marché libre. Enfin, l'expérimentation de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) pour le logement saisonnier, doit être scellée définitivement dans la loi.

- > Accroissement significatif de la pénalité actuelle² appliquée aux communes ne respectant pas le quota de logements aidés, en cas d'absence de rattrapage par le biais d'un plan décennal de programmation.
- > Par un amendement à l'article 123 – 2 b du code de l'urbanisme, rendre légale l'inscription d'un quota de logements aidés ou intermédiaires, dans tout nouveau programme d'urbanisation.
- > Prévoir des mesures d'accompagnement (abattement fiscal par exemple) pour faciliter la transition des ménages payant le surloyer de solidarité (SLS), vers des logements du marché libre.
- > Instaurer un système de location accession bénéficiant des mêmes exonérations que le Prêt Social Location Accession (PSLA), sur une période de dix à quinze ans, basé sur la revente du bien aux locataires après déduction des loyers versés.
- > Relever le plafond de ressources des ayants droits, pour élargir le public cible des PSLA, notamment en direction des jeunes ménages non assujettis à l'impôt sur le revenu.
- > Augmenter significativement le surloyer de solidarité (SLS).
- > Offrir la possibilité aux bailleurs sociaux d'adapter plus facilement la taille du logement, en fonction de l'évolution du nombre de personnes de la famille locataire.
- > Incrire dans la loi, l'expérimentation de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) du 15 juillet 2004, pour la production de logements saisonniers :
 - coopération public / privé,
 - réservation des attributions,
 - prêts aidés,
 - possibilité de relouer en intersaison,
 - opération avec plusieurs opérateurs privés.

² 150 € par an et par logement social manquant.

2- Les collectivités

Les échelles communales et intercommunales sont les plus adaptées pour appréhender la problématique du logement, car ce sont les plus proches des citoyens. Il faut renforcer les pouvoirs des élus pour lutter contre la spéculation immobilière et leur permettre, grâce à la compétence urbanisme, d'influer significativement sur les choix effectués. Les moyens juridiques dont ils disposent doivent être élargis comme le droit de préemption.

- > Renforcer le rôle du maire et / ou président d'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), en matière d'attribution de logements aidés, sous condition d'une programmation pluriannuelle de construction.
- > Donner la possibilité aux collectivités d'instaurer un quota de logements permanents imposés pour toute nouvelle opération immobilière et / ou résidence secondaire.
- > Pour le maire, pouvoir limiter le pourcentage de logements DE ROBIEN dans les opérations immobilières.
- > Offrir aux maires la possibilité d'augmenter la surtaxe de 20% sur la taxe d'habitation des résidences secondaires.
- > Instaurer une priorité d'acquisition sur les biens d'Etat et des entreprises publiques, lorsqu'une collectivité s'engage à les utiliser pour construire du logement aidé.
- > Pour le droit de préemption communal, assouplir la notion de projet préalable lorsque des logements aidés sont programmés.
- > Permettre à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural d'exercer son droit de préemption, en séparant le foncier du bâti.
- > Instaurer par département, un Observatoire Départemental du Logement associant l'ensemble des acteurs.
- > A l'échelle départementale, répertorier les ressources foncières disponibles (agricoles, naturels, urbanisables) et effectuer une projection avec plusieurs scénarios suivant la croissance démographique et le type d'habitat privilégié.

3- Les incitations financières

Renforcer les outils existants afin qu'ils soient davantage incitatifs et adaptés aux objectifs.

- > TVA à 5,5% pour la construction de logements intermédiaires quand les collectivités ou les EPCI sont maîtres d'ouvrages.
- > Compensation totale de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les collectivités réalisant du logement social dans les zones déclarées sensibles ainsi

que pour les opérations de réhabilitation de constructions anciennes (immeubles, centres villages, etc.).

> Pour le volet changement d'usage du dispositif Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)³, doubler le montant du plafond c'est-à-dire de 210 à 400 € par mètre carré (car les travaux sont plus coûteux en réfection qu'en construction), pour obtenir 50% du financement du coût réel, dès lors que le propriétaire s'engage à louer à un prix inférieur au marché.

4- La fiscalité

Outil indispensable à la solidarité nationale, la fiscalité ne doit pas contribuer à l'inflation foncière.

> Dans le cadre de la transmission afin d'éviter les plus-values réalisées grâce au changement de destination des terrains agricoles, refléchir à une fiscalité indexée sur la valeur des rendements comme en Suisse, plutôt que sur la valeur vénale.

> Procéder à un nouveau calcul tenant compte de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier pour le calcul des taux et des tranches des droits de succession.

> Dissocier les ventes de terrains à bâtir des ventes spéculatives, en surtaxant celles-ci, tout en prévoyant le cas de force majeure (divorce, décès, etc.).

> Proposer une mesure anti-spéculative pour éviter l'achat puis la thésaurisation de parcelles, en attendant leur passage en zone constructible, excepté lors d'une succession, d'un leg direct ou d'une donation. Offrir la possibilité d'augmenter la fiscalité foncière en zone AU.

> Pour l'ISF :

- a minima, indexer le plafond sur l'indice du coût de la construction (+ 82,2% depuis 1982, correspondant à 1 333 704 € en 2005),
- exonération de la résidence principale avec un plafond à redéfinir,
- plafonner l'imposition totale des foyers fiscaux.

> Pour la transmission d'un patrimoine type café hôtel restaurant (CHR), exonération fiscale fonctionnant sur plusieurs générations avec imposition d'un surcoût fiscal, en cas de vente pour une activité autre que CHR.

> Différencier la fiscalité foncière suivant les terrains classés en zones agricole ou naturelle et ceux classés en zone constructible. Pour ce faire, signer le décret d'application de la taxe d'urbanisation sur les terrains constructibles (article 61 de la loi du 30 décembre 1967) avec allègement concomitant de la TFNB sur les terrains agricoles.

> Pour l'hôtellerie, proposer des plafonds d'exonération supérieurs pour les droits de donation, avec un engagement sur 10 ans par exemple.

³ (3200 € x nombre logements) + (210 € x surface habitable) x 1,25

5- L'urbanisme

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'encourager l'habitat et sa densification.

- > Dispositif réglementaire pour faciliter, voire obliger la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal au Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, pour lutter contre les logements privés fermés en centre-ville.
- > Favoriser la réhabilitation des anciens sites industriels en programmes de logements, notamment en cœur de zones urbanisées.
- > Instaurer par la loi, un seuil⁴ de densité nette de population à partir duquel une collectivité doit favoriser la construction collective et n'a plus le droit de déclasser les espaces agricoles et / ou naturels pour l'urbanisation.
- > Dans l'article L 127 – 1 du code de l'urbanisme (loi du 21 janvier 1995), relever le plafond actuel du COS qui est trop bas ainsi que la charge foncière de référence.
- > Simplifier la Participation pour Voirie et Réseau (PVR) actuellement trop complexe et la faire appliquer au propriétaire, et non pas au promoteur.

6- L'apport de l'Etat

Pour lutter contre le surcoût du logement, l'Etat doit réviser le mode de calcul de l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Il doit également intervenir dans les négociations avec les pays frontaliers et agir sur les règles d'indemnisation de ses agents.

- > Défalquer le taux d'inflation du calcul annuel du coût de la construction.
- > Pour les Accords Bilatéraux France / Suisse, placer la thématique des incidences de la précédente négociation sur le logement / foncier, au cœur des priorités de l'Etat français et de l'Union Européenne.
- > Réévaluer les zones d'indemnités de résidence pour les fonctionnaires publics et territoriaux, en classant les territoires sensibles (comme les Savoie, la Côte d'Azur, les Charentes, etc.), en zone 0 (3% du salaire brut d'indemnité).

⁴ (SAU – surface urbanisée / densité nette de population)

Introduction

Comme la majorité de ses partenaires de l'Union Européenne, la France est confrontée aux problèmes de surcoût du foncier et du logement. L'habitat dépend de paramètres propres aux territoires concernés, tels que la démographie, l'activité économique, la politique d'urbanisme et la nature de l'offre. Le cadre de vie de territoires, comme par exemple les Pays de Savoie, la Côte d'Azur, ou l'Île de Ré, surenchérit la valorisation des biens immobiliers.

La Haute-Savoie est un département spécifique à plus d'un titre. Elle jouit de richesses naturelles exceptionnelles, contribuant à sa renommée touristique internationale. L'exploitation de la houille blanche à la fin du XIX^{ème} siècle puis l'expansion du décolletage Après-guerre, ont généré un important tissu industriel. Enfin, la proximité du carrefour diplomatique et financier de la Suisse et de GENÈVE, contribue à la grande attractivité du département. Ainsi, la Haute-Savoie connaît une croissance importante de sa population et de sa fréquentation, engendrant logiquement des effets sur la demande et l'offre de logements.

Les élus du Pays du Mont-Blanc ont fait part de ce souci majeur à Jean-Pierre RAFFARIN lors de leur rencontre à l'Hôtel de Matignon le 13 juillet 2004. Fréquentant la région de longue date et sensibilisé à ce problème, le Premier Ministre a chargé Martial SADDIER, Député-maire de BONNEVILLE, de diriger une mission, qui à partir du cas particulier de la Haute-Savoie, doit formuler des propositions transposables à l'ensemble du pays pour améliorer la situation du logement. En plus de M. SADDIER, le groupe de travail est composé de Jean-Claude CARLE, Sénateur et Conseiller Régional de Haute-Savoie, Pierre HERISSON, Sénateur-maire de SÉVRIER et Jean-Paul AMOUDRY, Sénateur et Conseiller Général de la Haute-Savoie. L'Association des Maires de Haute-Savoie, présidé par Monsieur Christian MONTEIL et le Conseil Général de Haute-Savoie, présidé par Monsieur Ernest NYCOLLIN, ont activement participé à la réflexion.

Les besoins en logements du département sont à la fois quantitatifs et qualitatifs. S'il manque globalement des résidences principales, le déficit en logements aidés et intermédiaires nuisent à une bonne trajectoire résidentielle. Cette situation étant vérifiable à l'échelle nationale, quelles peuvent être les propositions législatives et réglementaires permettant d'y remédier ?

La première partie sera consacrée à l'analyse de la situation du foncier et du logement en Haute-Savoie. Elle montrera comment le contexte socio-économique dynamique est à l'origine du doublement des prix immobiliers depuis 1996 et que le manque de résidences principales est difficile à résorber. La seconde partie présentera les mesures législatives et réglementaires nationales et les déclinaisons locales nécessaires à une politique dynamique de l'habitat et de la gestion foncière en France.

PARTIE 1 :

**Le surcoût du logement et l'offre mal adaptée
pénalisent les résidents permanents.**

Section I : Un contexte socio-économique favorable

La hausse vertigineuse des prix du foncier et du logement dans notre département, résulte de plusieurs paramètres.

1- Une économie dynamique

> Un cadre de vie unique.

Les richesses naturelles et environnementales de la Haute-Savoie, comme le Massif du Mont-Blanc et le lac d'ANNECY, contribuent à sa renommée mondiale et en font une destination prisée. Basé sur une économie pastorale jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle, le département a connu sa première révolution économique grâce au développement de l'alpinisme et du tourisme autour du Mont-Blanc et de la Vallée de CHAMONIX.

L'ère de la modernisation s'est accélérée avec l'exploitation de la houille blanche à la fin du XIX^{ème} siècle, puis le développement du décolletage dont l'essor a réellement eu lieu Après-guerre. La proximité de GENEVE et de son activité diplomatique et financière confère une ouverture internationale importante au territoire.

> Domination des entreprises du secteur tertiaire.

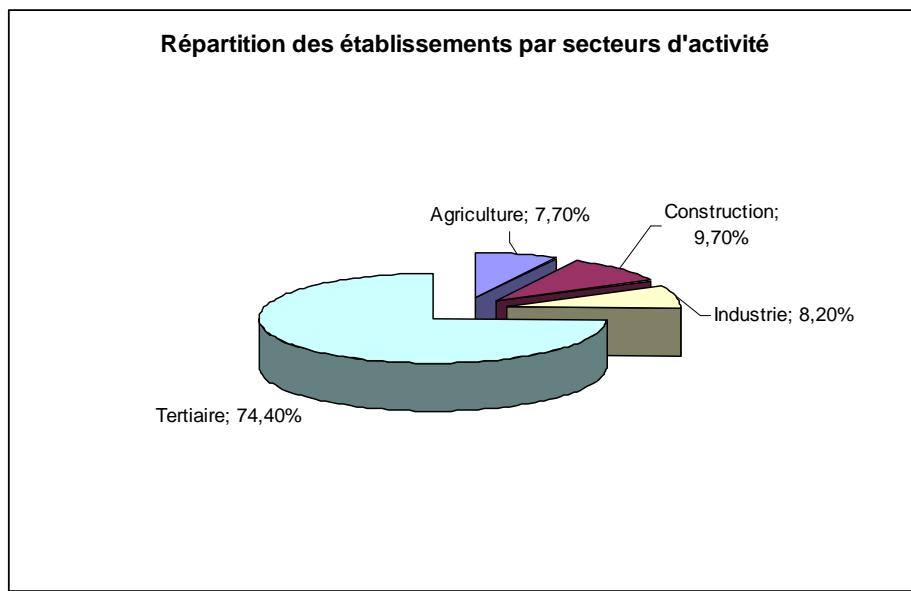
La Haute-Savoie a la réputation d'un département en bonne santé économique et pour cause ; son dynamisme repose sur la complémentarité des secteurs touristiques, industriels et des services. Depuis peu, les contributions fiscales générées par le tourisme ont dépassé celles de l'industrie.

Nombre d'établissements par secteur d'activité en Haute-Savoie en 2004

Secteurs	Nombre établissements	Part en %
Agriculture	4367	7,7
Construction	5554	9,7
Industrie	4683	8,2
Tertiaire	42 471	74,4
Total	57 075	100

Sources : Sirene, Assedic, Sed.

Le secteur des services concerne les trois quarts des entreprises de Haute-Savoie car il englobe notamment l'activité touristique (remontées mécaniques, hébergement, restauration, commerce). La tendance est à l'accroissement des entreprises du tertiaire, mais avec une nuance tout de même, puisque les principaux bénéficiaires sont les services aux particuliers et aux branches opérationnelles. Les secteurs à forte valeur ajoutée, comme les services aux entreprises, sont beaucoup moins présents.



Sources : Sirene, Assedic, Sed.

La répartition somme toute équilibrée, de la part des établissements agricoles, industriels et de construction, cache des évolutions contrastées. Si le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 36% entre 1988 et 2000 (7947 contre 5092 en 2000), la Surface Agricole Utile (SAU) exploitée a diminué de seulement de 2,4%, pour une production globale en hausse de 1,5% en valeur.

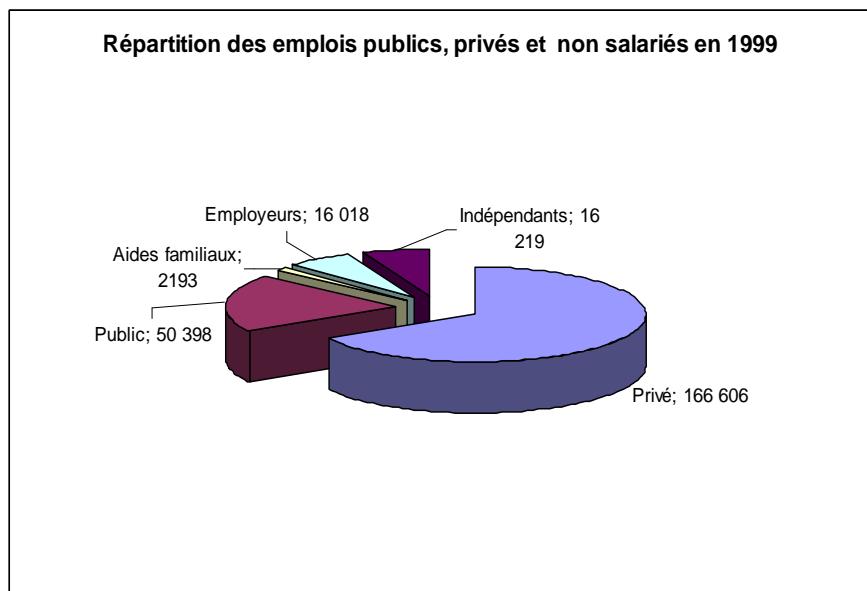
L'industrie, et tout particulièrement le décolletage, subit actuellement des mutations importantes. D'une part, les changements d'actionnariat dus aux transmissions d'entreprises familiales par les dirigeants issus du baby boom et, d'autre part, des délocalisations de la sous-traitance vers les pays à bas coût de main d'œuvre comme l'Asie et les Pays d'Europe Centrale et Orientale.

Enfin, la construction connaît une véritable envolée depuis six ans (+ 5,6% entre 2001 et 2003) et devient le second secteur regroupant le plus grand nombre d'établissements après le tertiaire.

L'augmentation de 3,5% du nombre de créations d'entreprises entre 2001 et 2003 atteste de la vitalité du tissu économique départemental.

> Emplois publics / emplois privés

Les emplois salariés privés représentent plus de 66,3% de l'ensemble des emplois. Le département subit les effets du tassemement de l'activité nationale depuis 2001 mais dans une moindre proportion. L'emploi salarié n'a augmenté que de 0,3% sur cette période, contre une baisse de 0,3% pour l'ensemble du pays.



Source : INSEE.

A noter, la forte proportion d'emplois publics s'explique par les besoins relatifs aux variations de populations saisonnières, ainsi que par l'éloignement et l'enclavement de certaines communes de Haute-Savoie.

> Forte croissance des emplois de services.

Emplois salariés privés par secteur

Secteur	1990	2004	Variation en %
Agriculture	NS	43	NS
Industrie	58 921	58 238	- 1,16
Construction	15 685	14 832	- 5,4
Tertiaire	79 545	114 471	45
Trav. temp	4 227	8 291	96,1
Total	158 378	195 875	23,6

Source : ASSEDIC, Observatoire Départemental.

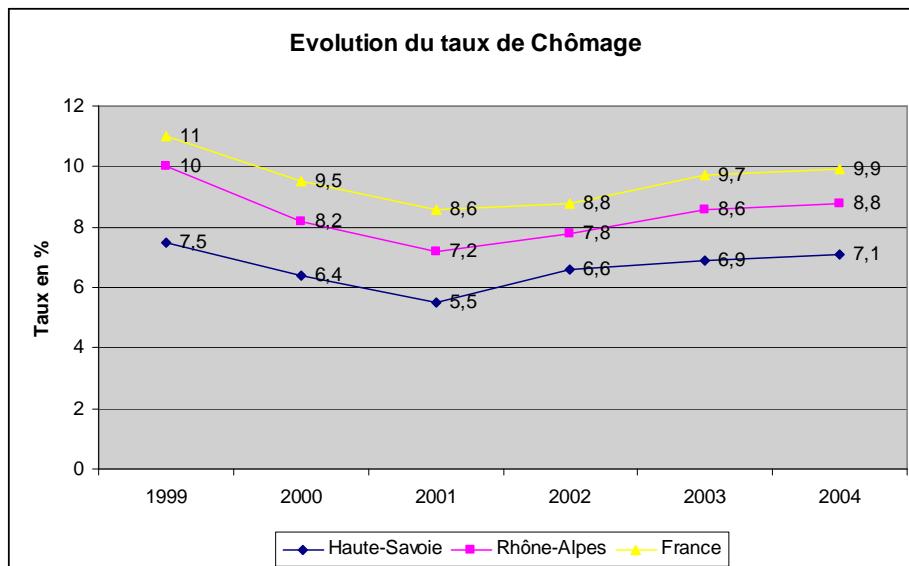
Si les emplois de services représentent 59% des emplois du secteur privé, leur effectif a également subi la plus forte hausse depuis 1990 (+ 45%). Il faudrait également y ajouter l'emploi temporaire qui a pratiquement doublé dans la même période, l'INSEE intégrant l'ensemble de la branche aux services. Or, l'accroissement de cette dernière traduit une précarité accrue des contrats de travail et une rotation importante des postes pourvus.

Les emplois industriels ont subit un recul de 1,16% depuis 1990, s'accélérant sensiblement à partir de 2001 (- 4%). Longtemps portées par des fleurons à vocation mondiale, les firmes haut savoyardes résistent toutefois bien mieux que leurs homologues nationaux.

Si la construction est actuellement en plein essor, le nombre d'emplois créés (1000 entre 2000 et 2004), n'a pas encore permis de rattraper le niveau précédent la crise des années quatre-vingt dix.

La faiblesse des emplois salariés agricoles s'explique par le fait que l'agriculture de montagne, encore plus que l'agriculture de plaine, n'implique pas une main d'œuvre importante, surtout pour la production laitière. Cela explique que 83% des 4254 agriculteurs⁵ sont des exploitants individuels et 9% sont en GAEC.

> Faible taux de chômage.



Source : INSEE

En application des normes de comptage d'Eurostat, le nouveau calcul a réévalué le taux chômage départemental de 0,2 points⁶ à partir de 2003. Il n'en demeure pas moins qu'au regard des chiffres nationaux et régionaux, le département se porte très bien avec 7,1% de la population active à la recherche d'un emploi en 2004, ce chiffre devrait descendre à 6,8% en 2005.

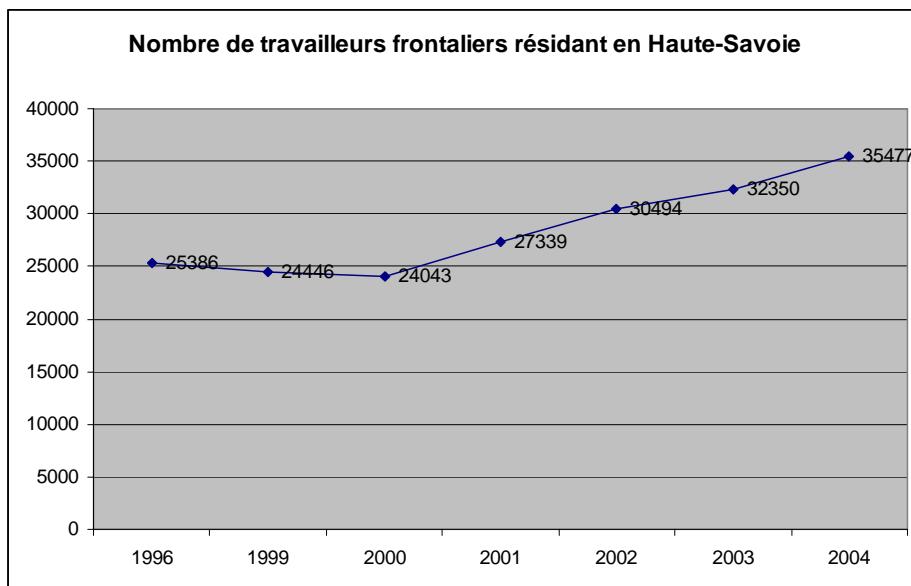
La forte diminution du chômage dans la Vallée de l'Arve (- 4,9%) et le bassin Annecien (- 2,6%) l'année dernière s'explique par la création d'emplois de service et le recours massif à l'intérim, notamment dans l'industrie.

Le faible taux de chômage, la quasi stagnation de la création d'emplois salariés privés (0,3%) et la croissance démographique de 1,24% en 2004 traduisent deux phénomènes majeurs: d'une part, le vieillissement de la population stable (les plus de 60 ans représentent 20% de la population totale) et de la population entrante (9% étaient des retraités entre 1990 et 1999) et d'autre part, l'évasion salariale vers la Suisse.

⁵ Cf RGA 2000.

⁶ Cf Observatoire Départemental 74

> Le travail frontalier un des principaux moteurs de l'emploi Haut-Savoyard.



Sources : Office fédéral des étrangers, OCSTAT, SCRIS.

Depuis l'entrée en vigueur des Accords Bilatéraux en 2002 et malgré un chômage croissant dans le canton de GENEVE, le nombre de travailleurs frontaliers a atteint le chiffre record de 35 477 en 2004, soit plus 10% par rapport à l'année précédente et plus 48% en cinq ans. Autrement dit, 15% des actifs résidant en Haute-Savoie travaillent en Suisse. A ce chiffre, il faut ajouter les 6000 fonctionnaires internationaux et les 7000 résidents helvétiques sur le sol français et les doubles nationaux.

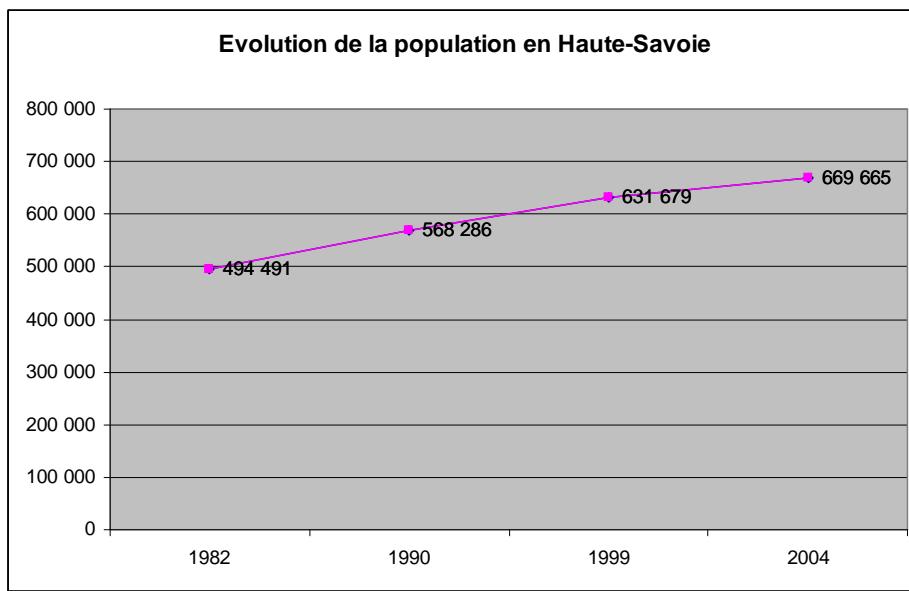
L'attractivité de la Suisse pour les travailleurs français s'explique par le niveau élevé des salaires, relevant du différentiel de parité de pouvoir d'achat entre les deux pays. Les employeurs suisses bénéficient d'une main d'œuvre très bien formée et productive, tout en maîtrisant leur masse salariale à compétence égale. Selon l'Observatoire Départemental de Haute-Savoie, les emplois créés depuis quelques années dans le département sont nettement inférieurs aux emplois obtenus de l'autre côté de la frontière par les Haut-Savoyards.

Ainsi, la dépendance économique du département n'a jamais été aussi forte vis-à-vis de la Suisse et masque une conjoncture locale plutôt inquiétante : une perte importante des emplois industriels à forte valeur ajoutée au profit d'un secteur des services aux postes de plus en plus précaires.

2- Un département soumis à une importante croissance de la population

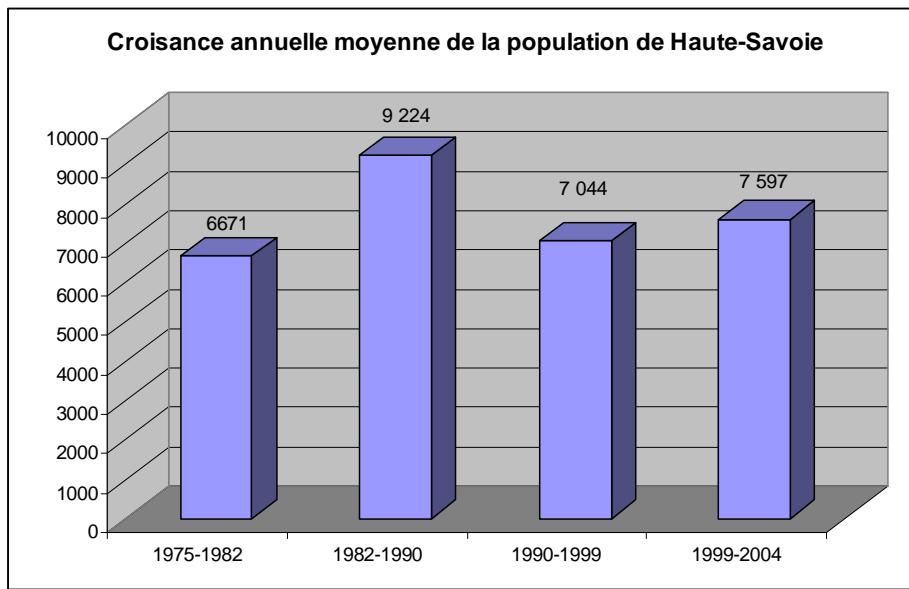
> Une tendance longue.

Le rythme de la croissance démographique en Haute-Savoie est élevé depuis les années soixante. Même s'il s'est légèrement ralenti, la population a augmenté de plus de 35% depuis 1982 (contre 11,5% en France).



Sources : INSEE, Observatoire Départemental 74.

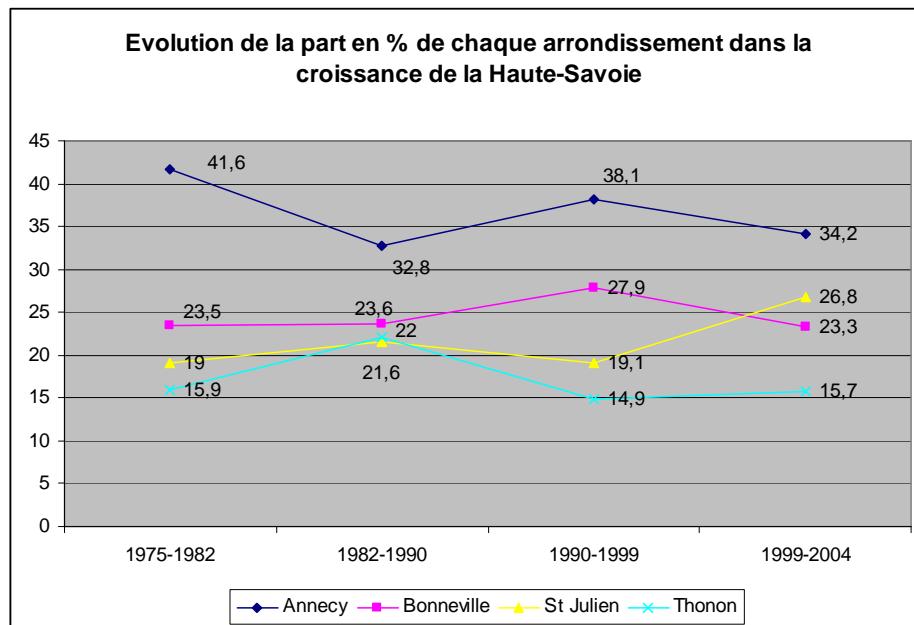
La croissance annuelle a atteint son pic dans les années quatre-vingt avec 1,7%, contre 1,2% aujourd'hui, ce qui correspond à une fourchette de 6000 à 9000 personnes par an (+ 8206 en 2003). C'est un phénomène exceptionnel au regard des problèmes de natalité et de vieillissement de la population des pays développés.



Sources : INSEE, Observatoire Départemental 74.

Si la croissance de la population concernait surtout l'avant pays haut-savoyard dans les années soixante, c'est moins vrai aujourd'hui. Depuis 2000, 50% de l'augmentation se localise dans les communes rurales, en particulier dans les arrondissements frontaliers de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (+ 7,7 points entre 1999 et 2004) et de THONON-LES-BAINS (+ 0,8%). A noter, la baisse significative de la part des nouveaux habitants dans les arrondissements où le marché de l'immobilier est extrêmement tendu comme ANNECY (- 3,9%) et surtout

BONNEVILLE (- 4,6%), ce dernier regroupant à la fois des villes centres (CLUSES, SALLANCHES) et les stations du Pays du Mont-Blanc.



Sources : INSEE, Observatoire Départemental 74

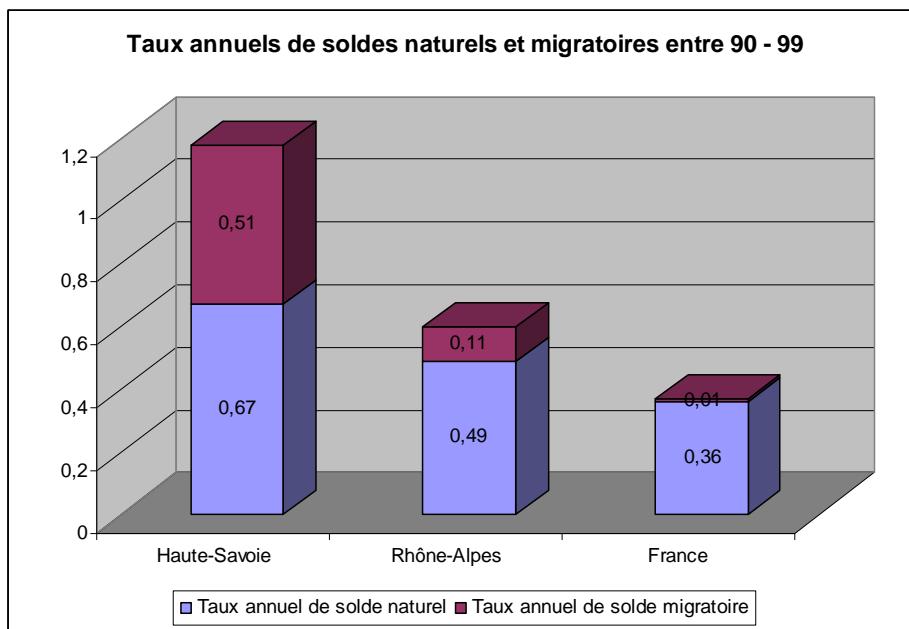
> Les projections démographiques à l'horizon 2020.

Deux types de scénario. Le premier est celui de l'INSEE qui retient comme hypothèse le taux de croissance de 1,2% constaté en 2003, correspondant à 8500 personnes par an. L'Observatoire Départemental de Haute-Savoie considère ce taux comme la fourchette haute de projection, car il demeure inférieur aux 8000 personnes supplémentaires annuelles constatées ces vingt dernières années. De plus, le départ en retraite des « baby-boomers » ne devrait pas favoriser un regain de natalité massif.

Ainsi, l'Observatoire Départemental préfère envisager un taux de croissance de la population de 1,16%, c'est-à-dire 7800 personnes par an, équivalant à 796 000 habitants en 2020. Quel que soit le scénario retenu, le taux de croissance annuel projeté est supérieur à celui envisagé par l'INSEE pour la région Rhône-Alpes (0,55%) et la France (0,35%).

> Contre les idées reçues ; un solde naturel supérieur au solde migratoire.

Le fort mouvement migratoire que la Haute-Savoie a connu jusqu'à la fin des années soixante-dix s'est inversé. La croissance démographique est majoritairement due au solde naturel. Son taux annuel moyen était de 0,67% entre 1990 et 1999 (36 136 personnes), contre un taux de solde migratoire de 0,51% (27 527 personnes).

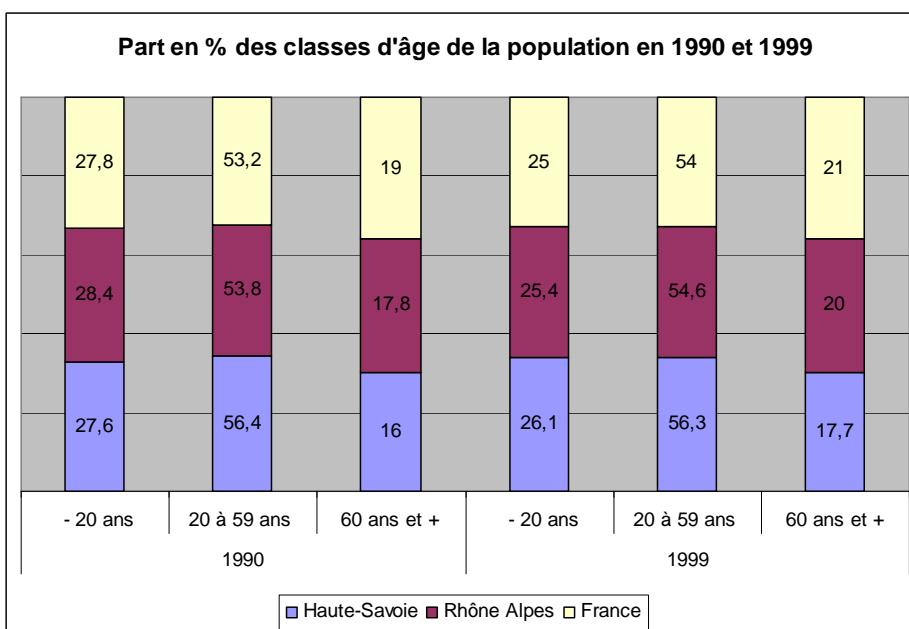


Source : RGP 1999, INSEE.

Ces chiffres sont d'autant plus remarquables à l'échelle européenne qu'ils dépassent les taux régionaux (0,49 et 0,11%) et nationaux, ces derniers étant déjà supérieurs à ceux de nos principaux partenaires.

Précisons que les soldes migratoires nationaux et locaux sont difficilement comparables en raison de la différence de réglementation s'appliquant aux personnes en provenance de pays situés hors de l'Union Européenne et celles jouissant d'une liberté totale de circulation au sein de l'espace SCHENGEN.

> Une population jeune et active avec une forte hausse des seniors.

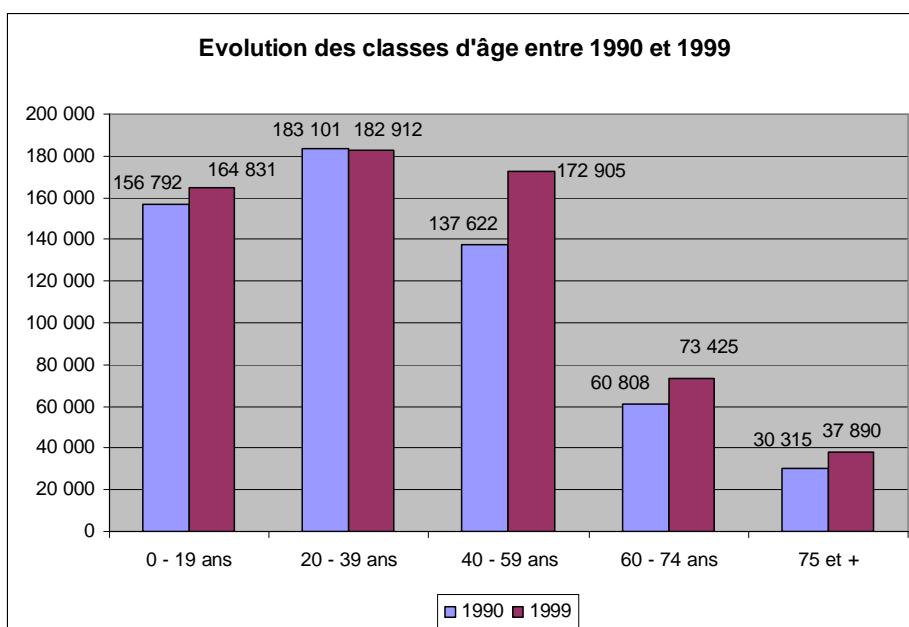


Source : INSEE.

La baisse de la part des moins de 20 ans en Haute-Savoie entre 1990 et 1999, est inférieure à celle observée en Région Rhône-Alpes et en France, alors qu'en valeur absolue les jeunes étaient les plus nombreux en 1999.

La proportion des actifs (20 – 59 ans) est stable dans le département entre les deux périodes et reste supérieure de 1,7 et 2,3 points aux taux régionaux et nationaux. Or la génération du « baby boom » arrive au terme de son activité professionnelle (39 000 personnes entre 55 et 59 ans en 2003), ce qui engendrera rapidement un renouvellement massif de la population active dans les trois années à venir.

Si la part des plus de soixante ans demeure inférieure de 2 à 3% aux autres échelons territoriaux, le poids des plus de soixante ans s'est vraiment accentué en Haute-Savoie entre les deux périodes (de 16 à 17,7% de la population).

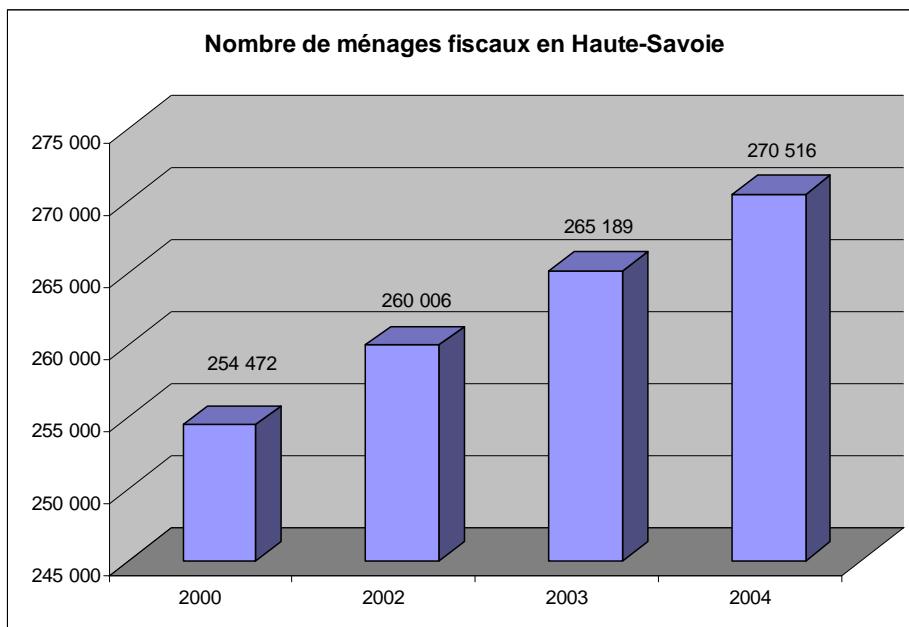


Source : INSEE

L'histogramme, ci-dessus, montre en valeur absolue l'évolution des différentes classes d'âge entre 1990 et 1999. L'accroissement de 5,2% entre les deux décades montre que la Haute-Savoie est un département jeune, surtout si on le compare à la Région (- 5,8%) et au pays (- 4,9%). Néanmoins, la légère baisse des 20 – 39 ans révèle le déficit des naissances survenu entre 1973 et 1978 (fin des Trente Glorieuses avec les deux chocs pétroliers) et les départs vers les grandes villes universitaires hors département.

L'augmentation de plus de 25% des 40 – 59 ans, s'explique par l'arrivée en fin de carrière des « baby boomers » et par un solde migratoire positif. La hausse de 22% des plus de 60 ans, est supérieure au taux régional (+ 19,3%) et national (+ 17,8%). Il ne sera pas sans conséquences sur les capacités d'accueil du département. Les premiers résultats du recensement de 2004 révèlent un accroissement annuel de 2,7% des 60 – 85 ans (10 600 personnes), soit deux fois celui constaté pour l'ensemble de la population.

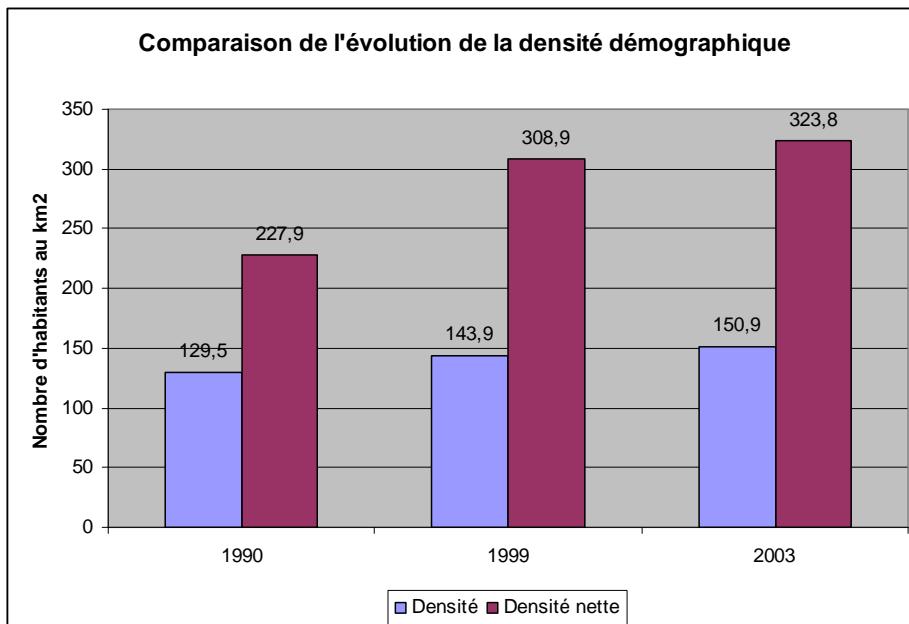
> Augmentation du nombre de ménages mais diminution de la taille moyenne.



Source : Services Fiscaux.

Il y avait 270 500 ménages fiscaux en Haute-Savoie en 2004, soit 6,3% de plus qu'en 2000. La taille moyenne est passée de 3,34 personnes en 1962, à 2,44 aujourd'hui. A population égale, il faut construire davantage de logements. 63% des ménages comptent de 0 à 2 personnes à charge. La tendance à la hausse de cette catégorie, correspond bien à la forte proportion d'actifs entre 20 et 59 ans dans le département.

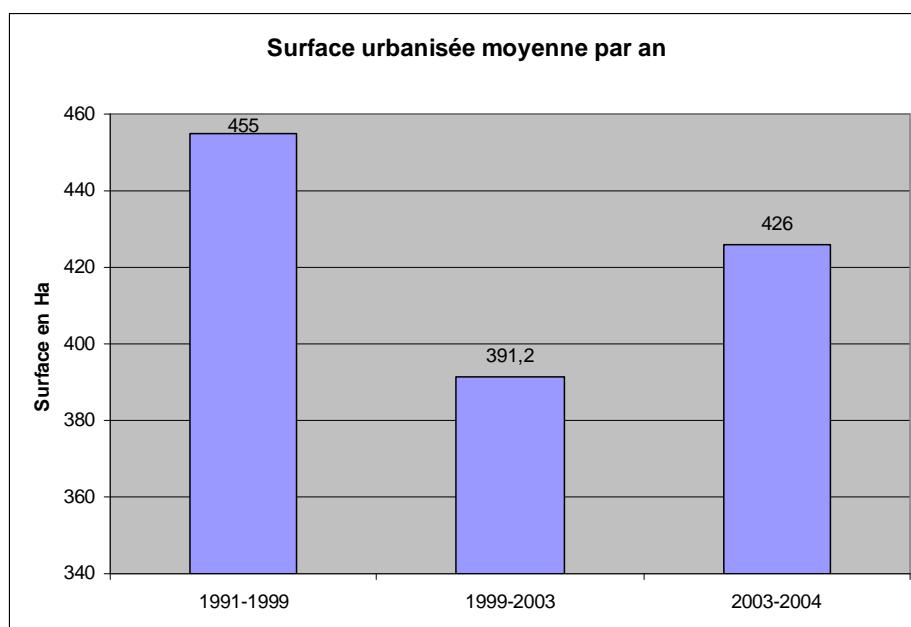
> Une densité nette de population révélatrice d'un problème de consommation de l'espace.



Sources : INSEE, Sed Haute-Savoie.

La topographie de la Haute-Savoie n'est pas propice à une occupation homogène de l'espace. Le calcul de densité classique ne tient pas compte de la nature du terrain, autrement dit du potentiel urbanisable. Selon cet indicateur, la densité était de 150,9 habitants par km² en 2003, en augmentation de 16,5% depuis 1990. Le calcul de la densité nette de population donne une vision plus réaliste de l'occupation de l'espace, car il soustrait les zones naturelles au faible potentiel urbanisable. Ainsi, en 2003 on comptait 323,8 habitants au km² soit plus de deux fois la valeur donnée par le calcul classique. Sur une période de treize ans, la densité nette a augmenté de 42,08%. Cela montre les efforts à produire en matière de densification de l'habitat.

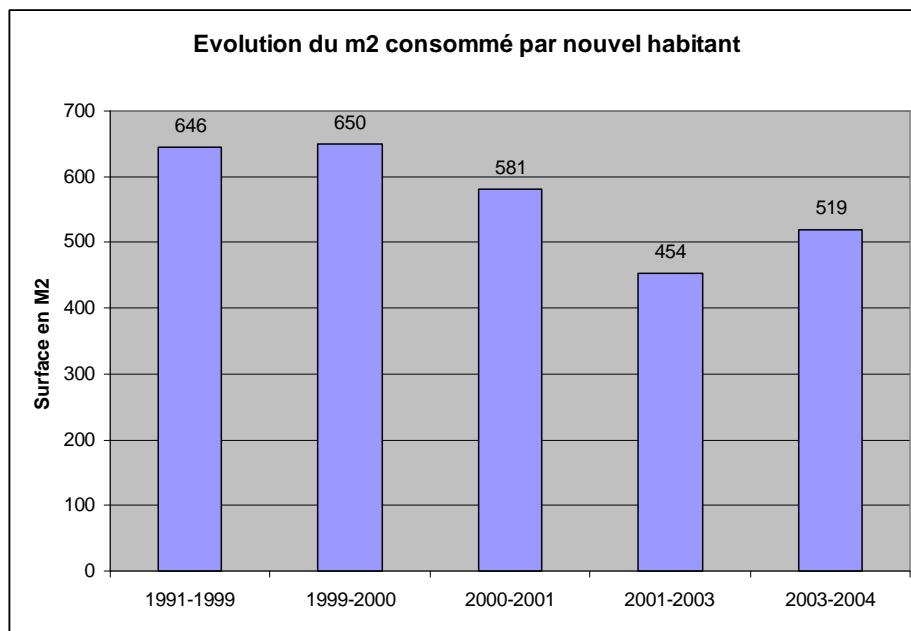
> Un rythme d'urbanisation qui s'est accéléré depuis 2003.



Source : Services Fiscaux.

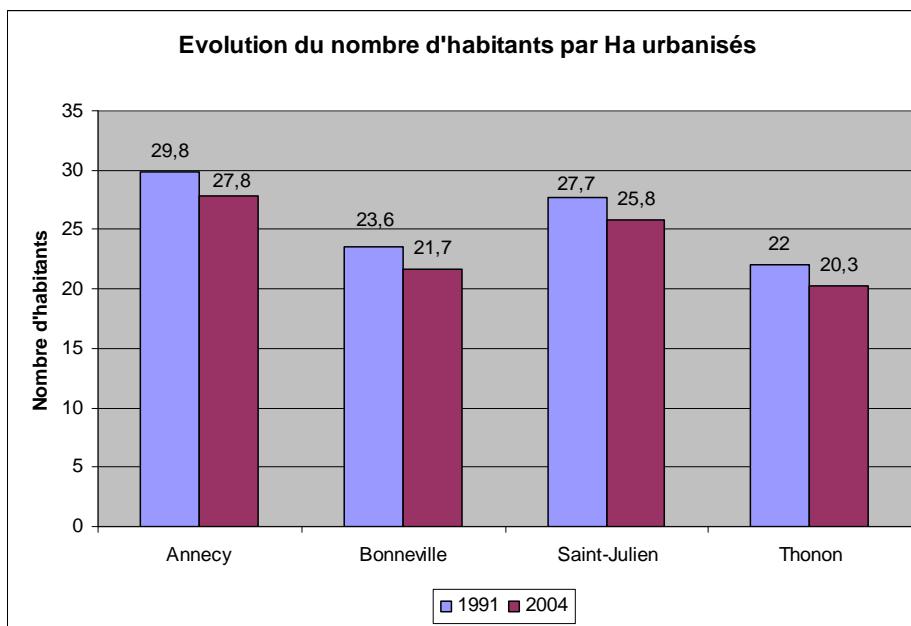
L'urbanisation des surfaces agricoles et naturelles annuelle, a baissé de 14,03% entre le début des années 90 et 2003. Cependant, compte tenu de la rareté du foncier et de la croissance démographique en Haute-Savoie, le rythme d'urbanisation reste relativement intense. Le seuil des 400 Ha est de nouveau franchi en 2003, année record en terme de logements commencés (7700 contre une moyenne annuelle de 6400 sur les dix dernières années).

Si la tendance actuelle de 400 à 500 hectares urbanisés chaque année se poursuit, le département comptera 6000 à 7000 hectares supplémentaires en 2020, soit 22 à 27% d'augmentation par rapport à aujourd'hui. Ce chiffre très important doit faire prendre conscience de la nécessité d'une urbanisation moins consommatrice d'espace faisant la richesse du territoire.



Sources : Services Fiscaux, INSEE, Sed Haute-Savoie.

Grâce à l'utilisation des ratios théoriques de l'Observatoire Départemental, il est possible de déterminer la surface consommée par chaque nouvel habitant. Ces ratios intègrent la surface occupée par les services nécessaires tels que l'éducation, l'emploi, la voirie etc. On remarque une baisse sensible de la surface consommée par habitant passant sous la barre des 600 m² entre les années quatre-vingt dix et le début des années 2000. Or, la tendance est repartie à la hausse depuis 2003. Les surfaces urbanisées supplémentaires par habitant se situant majoritairement dans les communes rurales et les stations. Globalement, la moyenne départementale du nombre d'habitants par hectare urbanisé a diminué de 7,64% entre 1990 et 2003 (de 25,8 à 23,9 personnes).



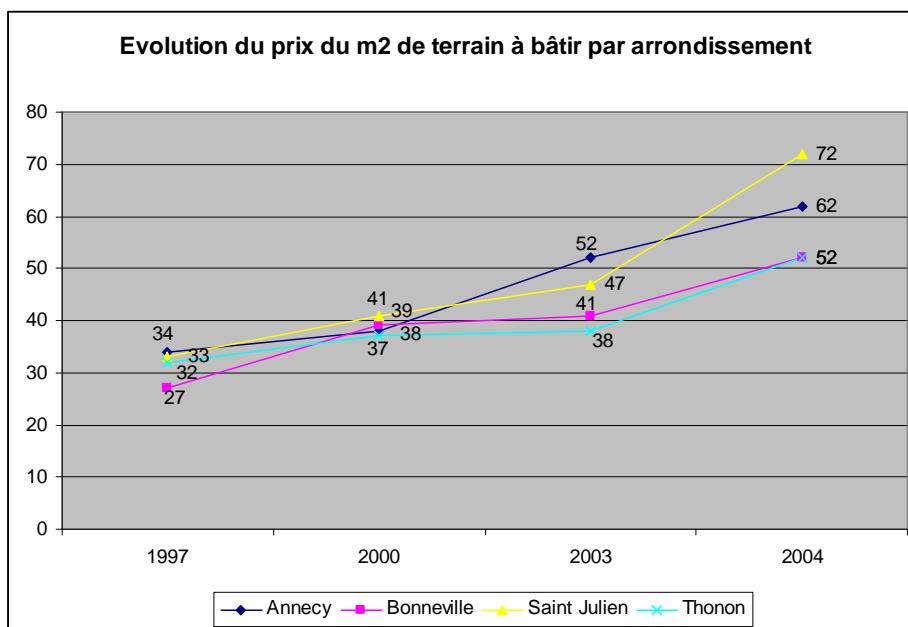
Sources : Services, Fiscaux, Sed Haute-Savoie.

Les arrondissements de BONNEVILLE et THONON subissent la plus forte diminution de densité (- 8 et - 7,7%). Elle traduit notamment la dispersion de l'habitat et la part encore importante du logement individuel dans les communes rurales et les stations.

Section II : Les prix de l'immobilier ont doublé depuis 1996

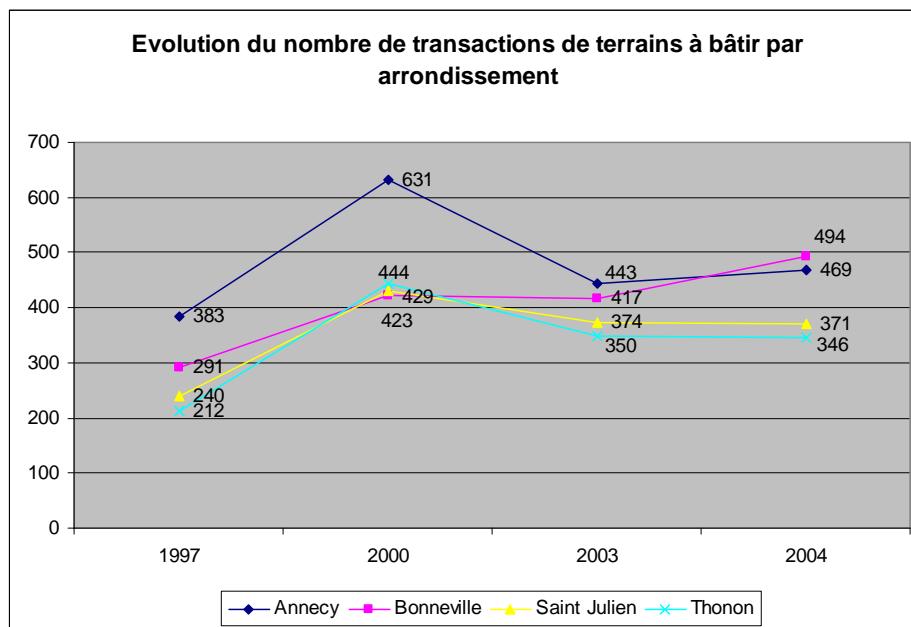
1- Hausse de 90% du foncier constructible depuis 1997

a) Le foncier haut-savoyard au cœur de trois zones de pression.



Source : Min-Perval.

Le prix du m² de terrain à bâtir a crû de 53,5% depuis 2000 en Haute-Savoie (+ 88,8% depuis 1997), pour une moyenne annuelle de 12,8% entre 1997 et 2004. Le prix de vente moyen d'un terrain était le plus élevé de Rhône-Alpes, avec 82 500 € en 2004 (contre 43 700 € pour l'ensemble du pays hors Corse et Ile-de-France). L'écart par secteur va de 39 000 € à FAVERGES à 123 000 € autour du Lac d'ANNECY. Une accélération des prix est nettement intervenue à partir de 2003 (+ 33,7% sur un an).

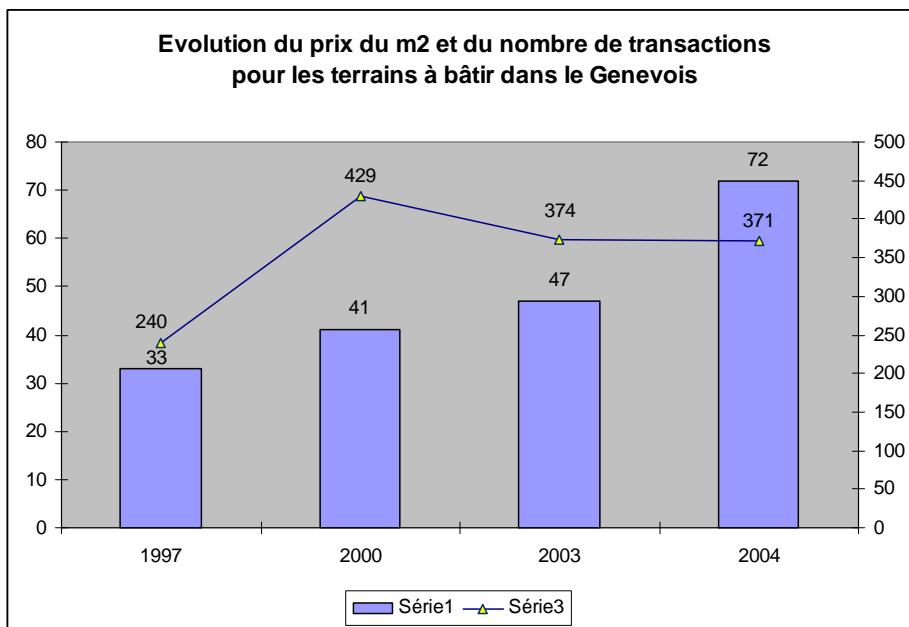


Source : Min-Perval.

La croissance de 49,2% du nombre de transactions entre 1997 et 2004, est à nuancer. Un pic est atteint en 2000 (1927 ventes), tiré par l'arrondissement d'ANNECY. Il n'a pas été égalé depuis. En dépit d'une forte demande de terrains à bâtir, la hausse continue du niveau des prix révèle un phénomène de spéculation et la formation d'une bulle immobilière. Les ménages les plus modestes, moins concernés par l'achat de terrain à construire, ne sont plus les seuls à souffrir du surcoût foncier. Il touche également les classes moyennes (cf. la demande de logements aidés p 51).

Découlant des facteurs structurels du surcoût foncier haut-savoyard (dynamisme économique et croissance démographique), trois zones majeures se distinguent; la zone frontalière, les stations touristiques et les agglomérations des communes centres.

b) La zone frontalière, cause de la flambée des prix du foncier Genevois.



Source : Min-Perval.

Le prix des terrains dans l'arrondissement de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS a augmenté de 116% depuis 1997, dont une variation de 34% entre 2003 et 2004. L'origine de cette hausse, la plus forte du département, tient essentiellement à la proximité avec GENEVE.

Les Accords Bilatéraux de 2002, autorisent les ressortissants suisses à établir leur résidence permanente en FRANCE. La Confédération helvétique souffrant d'un grave problème de logement, le coût et la disponibilité foncière de Haute-Savoie leur est très favorable, surenchérissant le problème des prix du foncier en Haute-Savoie. Représentant 14% des acquéreurs de l'arrondissement de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, les Suisses bénéficient à poste équivalent d'un niveau de salaire supérieur à la France et d'une monnaie plus forte. Les frontaliers français, travaillant en SUISSE, contribuent également à l'inflation foncière puisqu'ils bénéficient eux aussi d'un pouvoir d'achat supérieur à leurs compatriotes, se répercutant directement sur les prix du marché.

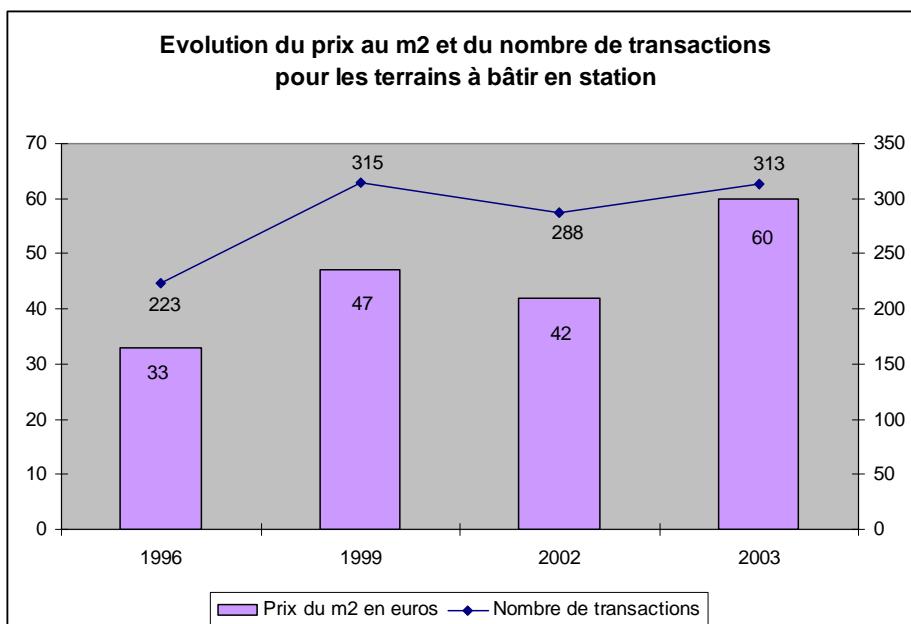
Cependant, la diminution du nombre de transactions à partir de 2000, dont le niveau n'a toujours pas été dépassé, montre que l'accroissement des prix s'effectue au détriment des ménages les moins fortunés.

La zone frontalière ; l'exemple de SAINT-JULIEN en GENEVOIS

Population 2003	9790
Chômage 2003	5,7%
Base TP 2002 / habitant	959 €
Résidences principales 2002	4453
soit	92%
(dont logements aidés)	670
Résidences secondaires 2002	373
soit	8%
Logements vacants	N.D
Indice immobilier 2002	154
(base 100 en 1996)	
Part surface urbanisée 2003	27,2%

Sources : INSEE, Services Fiscaux, Min.

c) Tourisme et rareté foncière poussent les prix en station.



Sources : Min, Chambre des Notaires de Haute-Savoie.

Le prix des terrains a quasiment doublé entre 1996 et 2003, avec une brusque augmentation de 43% en 2003. Parallèlement, le nombre de transactions a suivi la même progression.

La part des résidences secondaires est très importante dans les stations touristiques qui font la renommée de la France à l'étranger. Elle contribue fortement à la pression sur les prix fonciers car les hébergeurs et les résidents secondaires viennent concurrencer directement les besoins des populations permanentes. Ce phénomène est accentué par la présence de touristes non nationaux, bénéficiant d'une parité de pouvoir d'achat supérieure aux Français (Livre Sterling, Franc Suisse). En 2004, 12% des acquéreurs de terrains à bâtir en Haute-Savoie étaient étrangers. Ainsi, les prix du foncier en station sont entretenus par la forte demande et la rareté de l'offre.

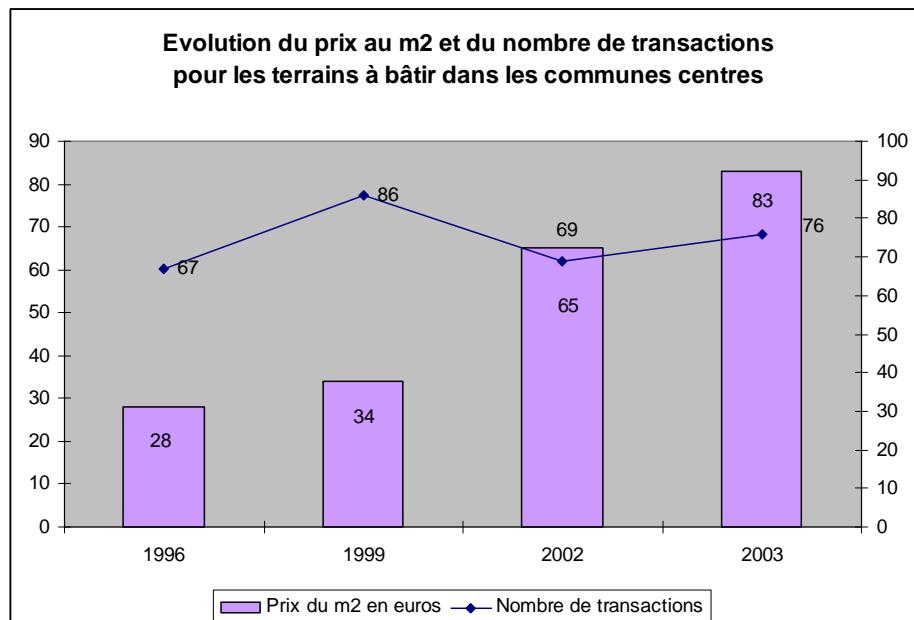
La déprise agricole plus prononcée dans certains secteurs comme l'arrondissement de BONNEVILLE et la pression en faveur de la constructibilité de ces terrains, contribuent à une consommation accrue de l'espace. Les difficultés de logement des résidents permanents « historiques », poussent les familles détenant un patrimoine foncier, à vendre ou à construire. Hormis le fait que ce phénomène alimente la spirale inflationniste, il est légitime de s'interroger sur le délai accordé par cette fausse marge de manœuvre. Est-ce que les habitants bénéficiant d'un patrimoine foncier familial pourront le conserver (problème de l'inadéquation des revenus avec la fiscalité) ? Est-ce que l'accès à la propriété sans apport initial sera toujours possible en Haute-Savoie ?

Tourisme et foncier ; l'exemple des Contamines-Montjoie

Population 2004	1125
Chômage 2004	3%
Base TP 2002 / habitant	3190 €
Résidences principales	478
soit	15,5%
(dont logements aidés)	13
Résidences secondaires	2568
soit	84,5%
Logements vacants	32
Indice immobilier (base 100 en 1996)	ND
Part surface urbanisée 2003	1%

Sources : INSEE, Services Fiscaux, Min-Perval.

d) Foncier restreint et croissance démographique tirent les prix dans les agglomérations.



Source : Min, Chambre des Notaires de Haute-Savoie.

C'est en milieu urbain que la croissance du prix des terrains à bâtir est la plus impressionnante pour le département (+ 196%) entre 1996 et 2003. Contrairement aux stations, il n'y a pas eu de fléchissement en 2002. L'ajustement s'est opéré uniquement sur le nombre de ventes (- 19,8% par rapport à 1999). L'offre rare de surface urbanisable en ville, la croissance démographique et la décohabitation génèrent une demande continue dépassant facilement l'offre. D'où les répercussions importantes sur les valeurs des appartements neufs et anciens.

Rareté foncière et démographie ; l'exemple de SALLANCHES

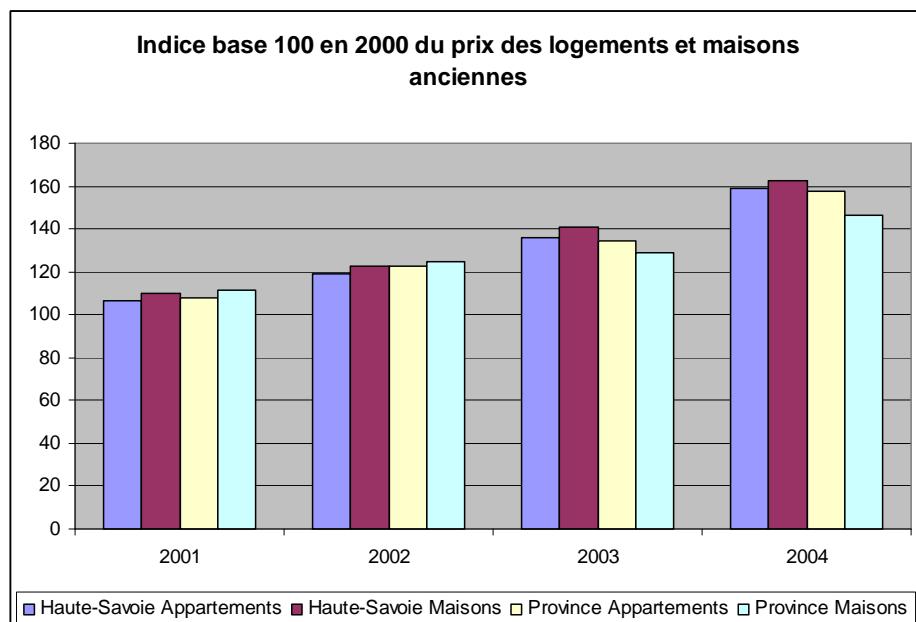
Population 2003	14 755
Chômage 2003	4,5%
Base TP 2002 / habitant	1782 €
Résidences principales 2002	5974
soit	80%
(dont logements sociaux)	11,2%
Résidences secondaires 2002	1470
soit	20%
Logements vacants	462
Indice immobilier 2002	246
(base 100 en 1996)	
Part surface urbanisée 2003	6%

Sources : INSEE, Services Fiscaux, Min.

2- Les prix du logement ont augmenté de 84% depuis 1997

a) 2002 : les prix s'envolent.

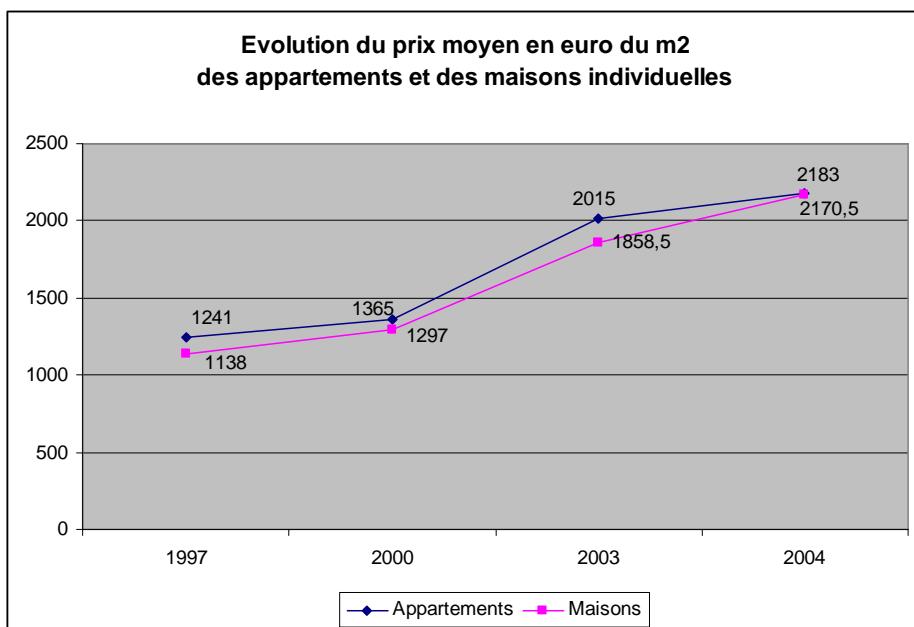
> Situation par rapport au reste du pays.



Source : Min-Perval.

L'évolution du prix des appartements et des maisons anciennes de Haute-Savoie et de province (hors Ile-de-France), montre un décrochage à partir de 2002. Le taux de croissance de l'indice départemental augmente beaucoup plus rapidement pour les appartements, 14%, contre 10% ainsi que pour les maisons individuelles, 15% contre 3,44% pour le reste du pays.

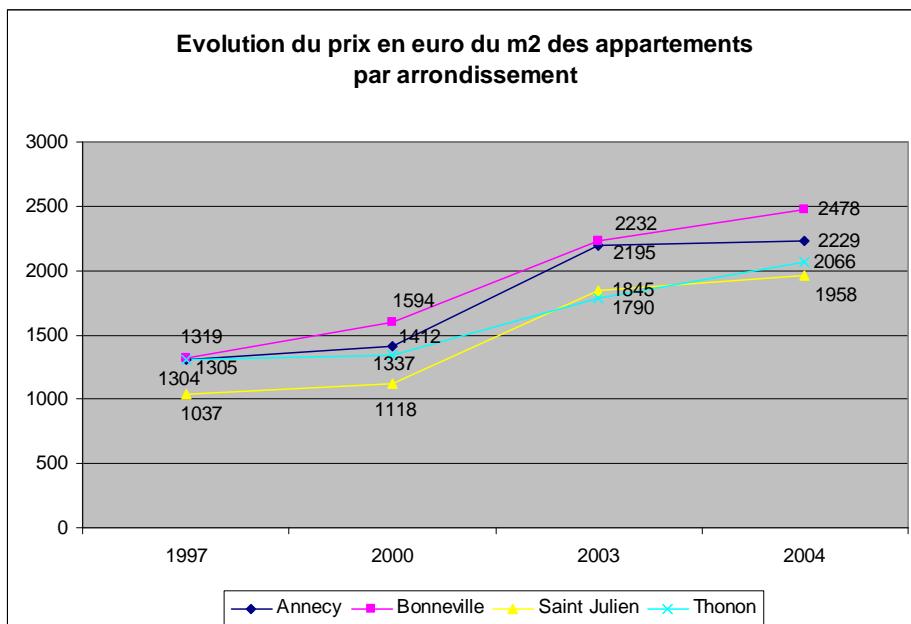
> Les prix des appartements et des maisons convergent.



Source : Min-Perval.

Le rythme des prix s'accélère entre 2000 et 2003 (+ 47,62% pour les appartements, + 43,29% pour les maisons). L'écart se réduit à seulement 0,5% en 2004, traduisant notamment l'inversion des échanges entre les villes et les campagnes, amorcée l'année précédente. La part des habitants quittant les appartements urbains aux prix prohibitifs pour s'installer à la campagne, est plus élevée que celles des ruraux s'installant en ville. Ce surplus de demande se répercute directement sur le prix des maisons individuelles des communes périurbaines.

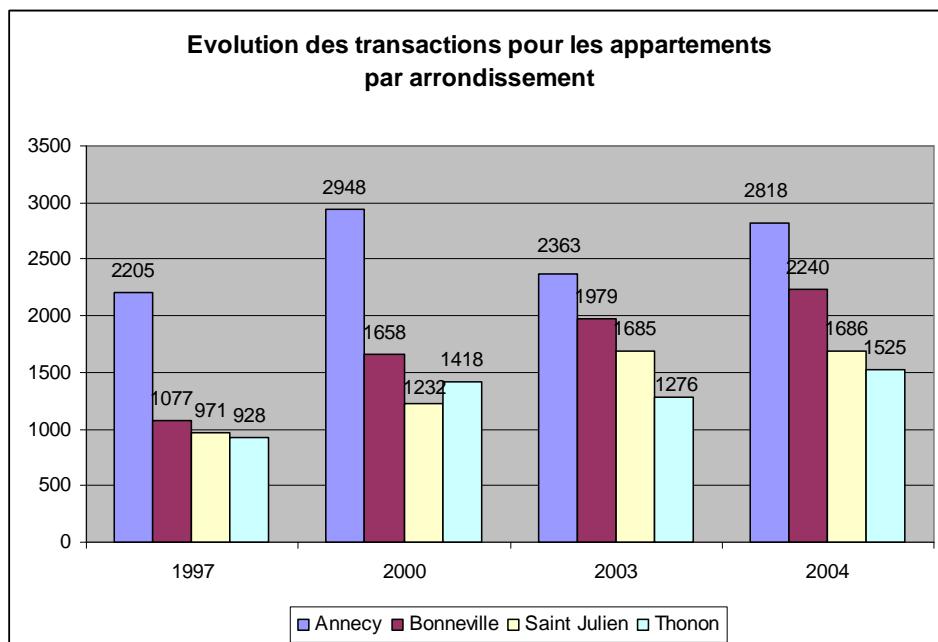
> Augmentation de 76% du prix des logements collectifs.



Source : Min-Perval.

Les appartements de l'arrondissement de BONNEVILLE sont les plus chers du département. A 2478 € le m² construit, les prix ont augmenté de 87% entre 1997 et 2004 (+ 76% pour le département). La présence des stations phares du Pays du Mont-Blanc comme CHAMONIX, MEGEVE, SAINT-GERVAIS-LES-BAINS ou les CONTAMINES-MONTJOIE, se répercute sur les prix des communes voisines. Le même phénomène se produit dans les Aravis, le Grand Massif et les Portes du Soleil.

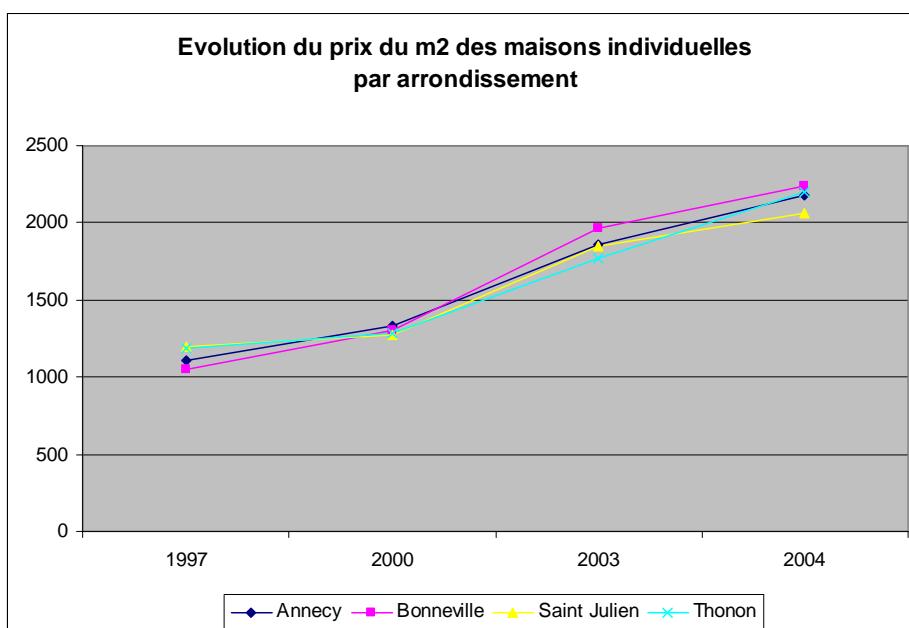
La plus forte progression est observée dans l'arrondissement de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (+ 88,8% entre 1997 et 2004), où les prix ont rattrapé le retard de 1997 (- 19,7% par rapport à la moyenne départementale). Au premier semestre 2003, les logements collectifs d'ANNECY et ANNEMASSE étaient les seconds et troisièmes plus chers de France (hors région parisienne). A noter, la quasi stagnation des prix des appartements de l'arrondissement d'ANNECY entre 2003 et 2004 (+ 1,6%).



Source : Min-Perval.

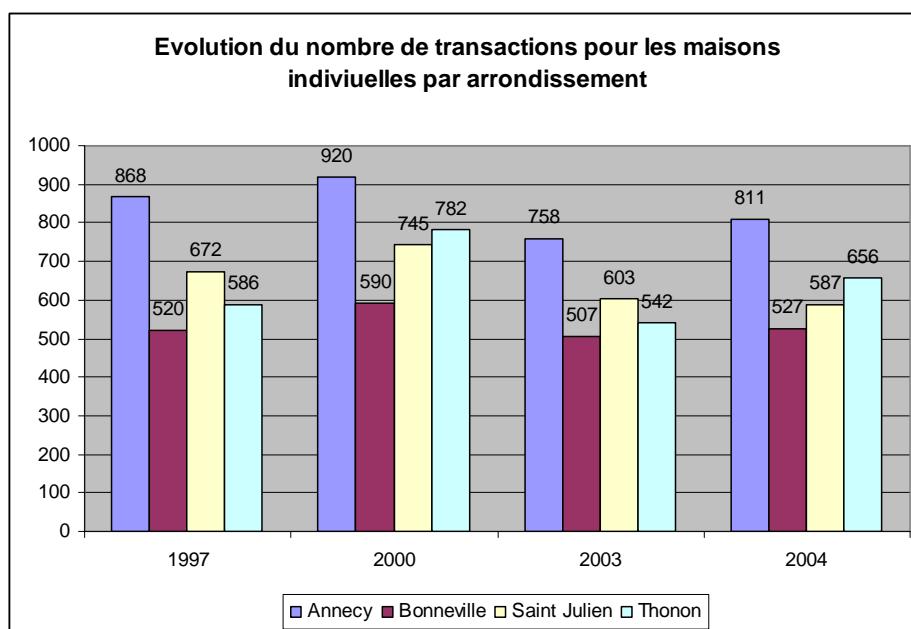
Sur la période considérée, l'arrondissement d'ANNECY totalise plus de 37% des transactions effectuées mais le record atteint en 2000 (2948 ventes) n'a pas été égalé depuis. La plus forte croissance des transactions (+ 108%) a lieu dans l'arrondissement de BONNEVILLE, en raison de l'industrie touristique et de la proximité de GENÈVE. L'effet tourisme se ressent également dans le secteur de THONON-LES-BAINS et du Chablais, avec une progression de 64%. Les ventes d'appartements ont augmenté de 74% dans l'arrondissement de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, avec un tassement significatif en 2004.

> Une hausse de 91% du prix des maisons individuelles.



Source : Min-Perval.

La répartition de la hausse est relativement homogène dans le département. Entre 1997 et 2004, la croissance du prix des maisons individuelles (+ 91%) est supérieure à celle des logements collectifs (+ 76%). La Haute-Savoie est de loin, le département le plus cher de Rhône-Alpes. Les prix supplacent de 27% celui du Rhône. Les maisons des arrondissements de BONNEVILLE et d'ANNECY ont doublé (+ 112% et + 95%), tandis que celles de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS et THONON se situent en dessous de la moyenne départementale (respectivement + 73 et + 85%).

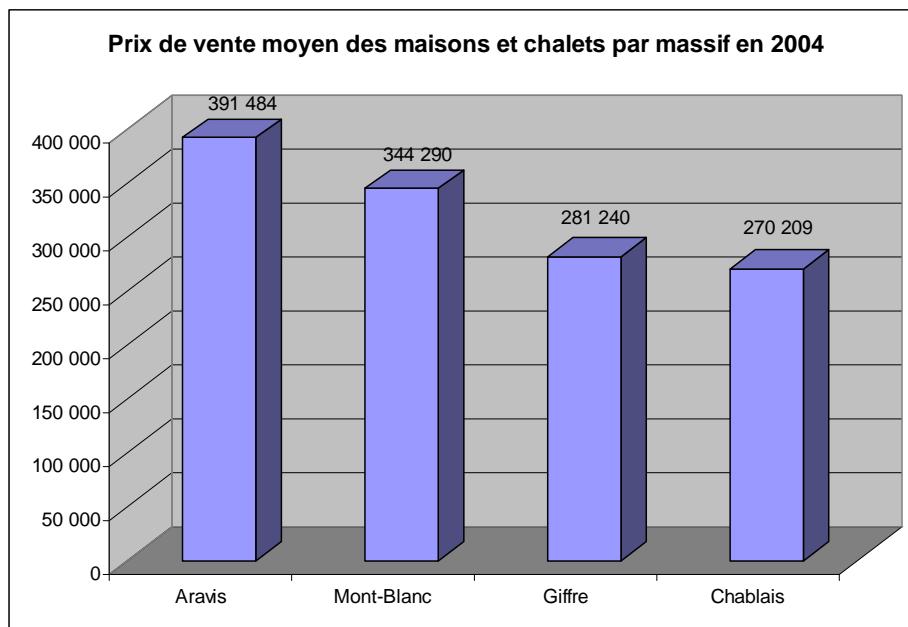


Source : Min-Perval.

Le nombre de transactions a diminué de 2,46% sur la période considérée alors que le prix des maisons a explosé. Ceci signifie que le marché de l'habitat individuel et plus largement du logement, devient extrêmement discriminatoire en Haute-Savoie et bénéficie de plus en plus aux personnes à haut revenu.

Le pic de vente des maisons individuelles est atteint en 2000 pour tous les arrondissements et il n'a pas été dépassé depuis. ANNECY regroupe de loin, le plus grand nombre de transactions. La plus forte variation concerne le secteur de THONON (+ 12% entre 1997 et 2004), alors qu'ANNECY et SAINT-JUILIEN-EN-GENEVOIS chutent respectivement de 6,6 et 12,6%. Les ventes de maisons subissent une légère hausse dans l'arrondissement de BONNEVILLE (+1,35%).

> Les maisons individuelles, plus chères dans le massif des Aravis.



Source : Min-Perval.

Le prix de vente moyen le plus élevé de Haute-Savoie des maisons et chalets se trouve dans les Aravis. Ceci s'explique d'une part par la proximité de la forte pression foncière du bassin Annecien et d'autre part, par le caractère majoritairement touristique du périmètre. A titre de comparaison, la présence de communes de plaine peu ou pas touristiques du Pays du Mont-Blanc, minore le prix moyen. A signaler que le niveau de prix le plus élevé se situe en Savoie où la moyenne de la Tarentaise (497 426 €) est supérieure de 27% aux Aravis.

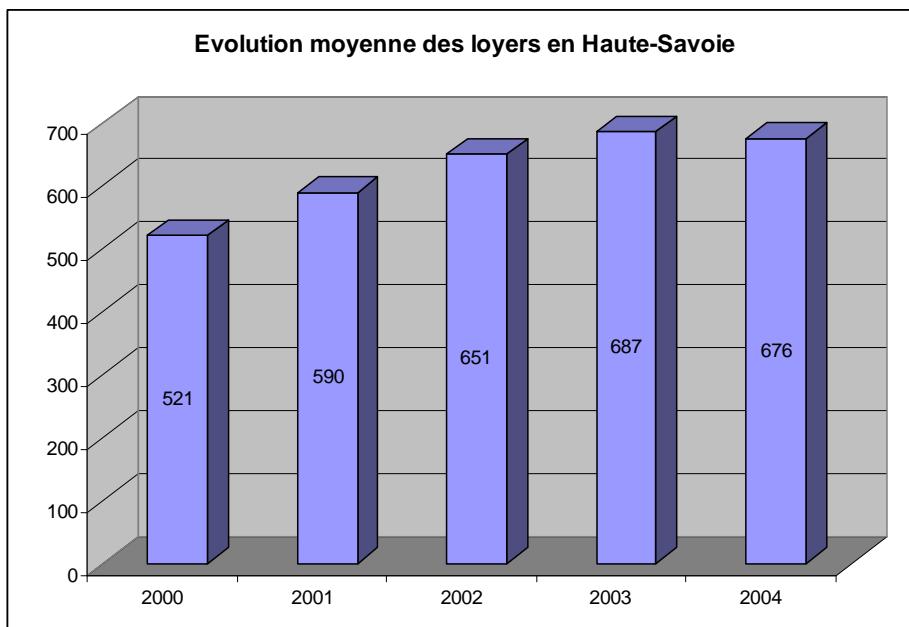
> Les régions françaises sous forte tension immobilière.

2004	Terrain à bâtir ⁷	Appartement € / m ²	Maison ³
Haute-Savoie	82 500	2565	279 600
Savoie	50 500	2563	256 594
Alpes Maritime	102218	3054	388 086
Gironde	59 042	1825	170 873
Charente Maritime	60 632	1986	176 023
Paris / Haut de Seine	ND	4026	412 265
Essonne	ND	1949	219 828

Source : Min-Perval.

⁷ Prix moyen.

> Répercussions importantes des prix de vente sur le locatif.



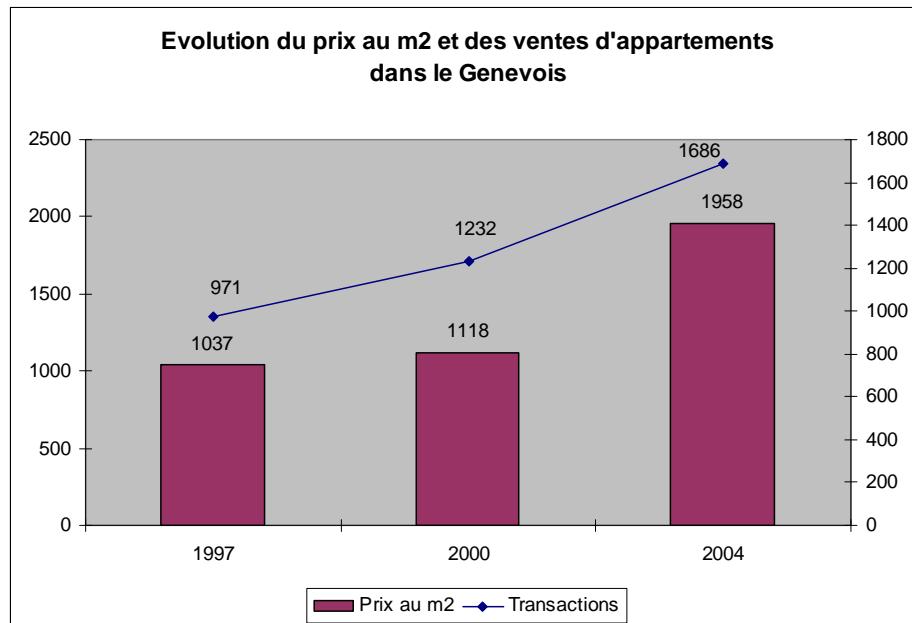
Source : FNAIM des Savoie.

Les statistiques ci-dessus sont issues de la chambre FNAIM des Savoie et concernent uniquement les valeurs locatives pratiquées par l'enseigne. La comparaison avec les données de la Chambre des Notaires montre des valeurs équivalentes.

Les loyers constatés par la FNAIM ont augmenté de 30% entre 2000 et 2004, c'est-à-dire deux fois plus que l'Indice du Coût de la Construction (ICC) sur la même période (+ 14,6%). A noter une légère diminution de 1,6% entre 2003 et 2004, intervenant après la forte hausse constatée après 2000.

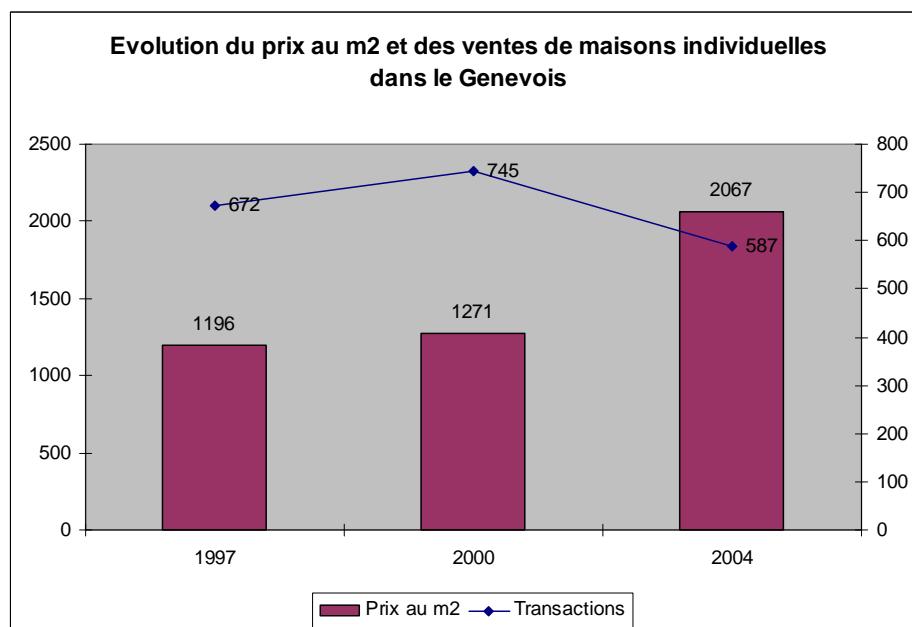
b) Le logement dans les secteurs les plus tendus.

> Une importante demande insatisfaite dans le Genevois.



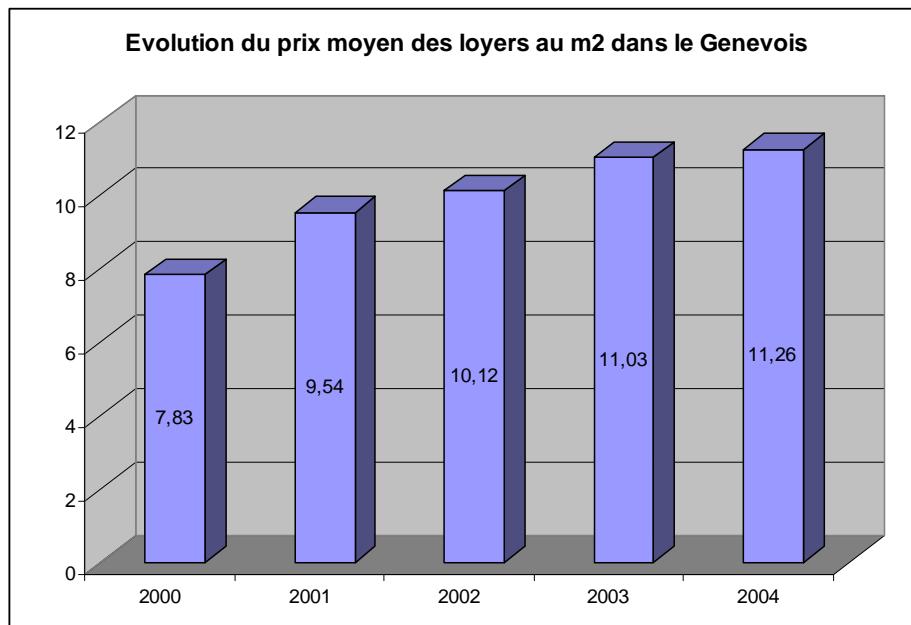
Source : Min-Perval.

L'augmentation parallèle et constante du nombre de transactions et des prix montre qu'il reste une demande importante d'appartements dans le Genevois. En revanche, la tension s'accroît fortement sur les maisons individuelles car le nombre de transactions a baissé entre 2000 et 2004, alors que les prix poursuivent leur croissance. Il semblerait qu'elles soient davantage privilégiées, notamment par la clientèle suisse.



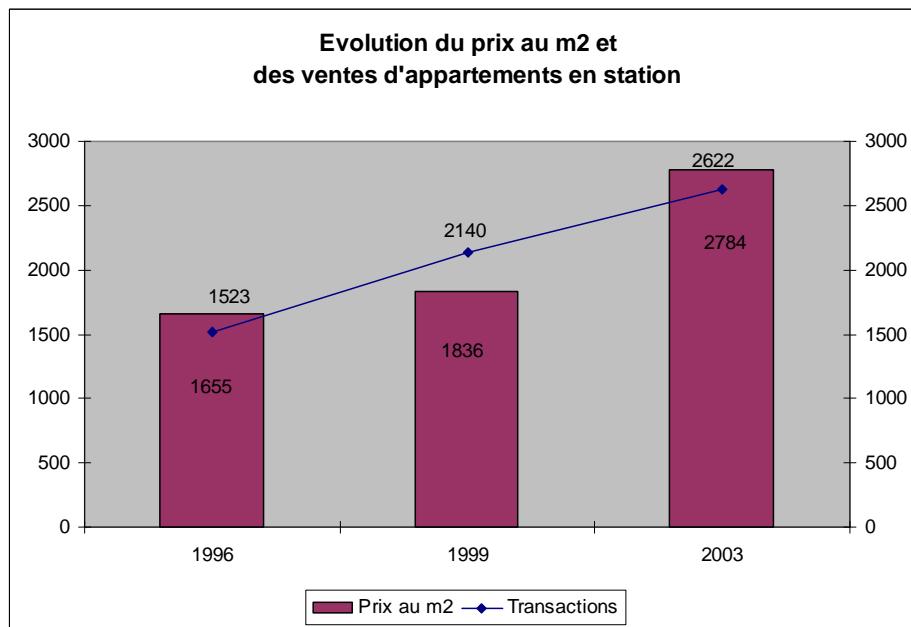
Source : Min-Perval.

Les tensions du marché de la vente de biens immobiliers, rejaillissent sur le locatif. Les loyers ont augmenté de 44% entre 2000 et 2004.



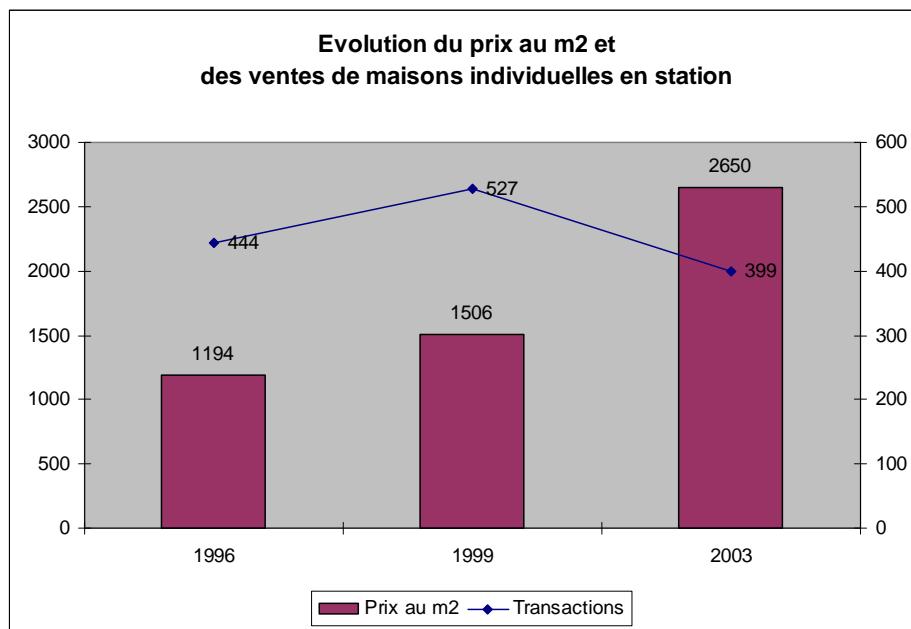
Source : Fnaim des Savoie.

> Le logement en station est le plus onéreux.



Source : Min-Perval.

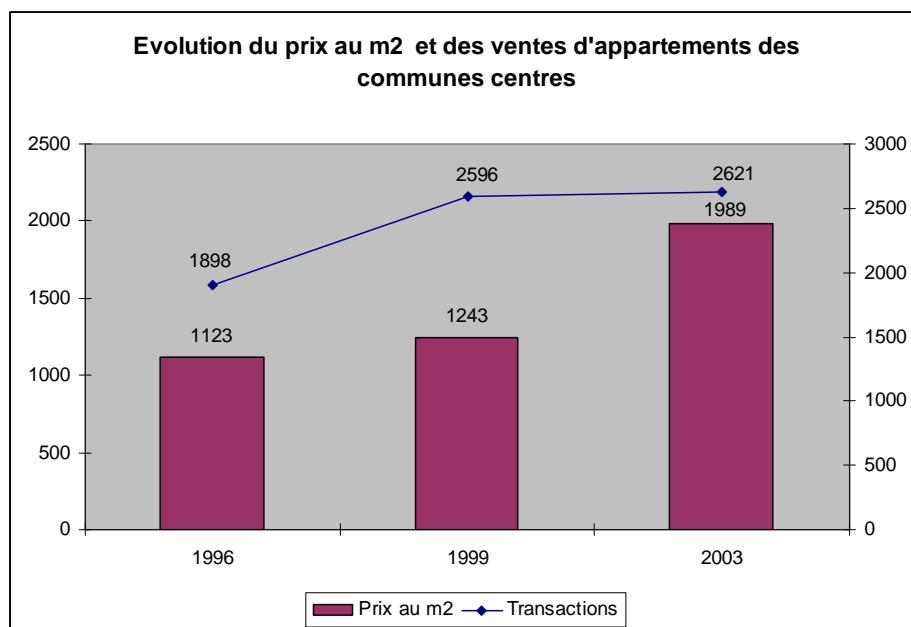
Malgré l'accroissement de 68% du prix des appartements (2784 € / m²), les transactions ne faiblissent pas, contrairement à ce qui se passe pour les maisons individuelles (+ 122% depuis 1996). En effet, il semble qu'un seuil ait été dépassé car les prix poursuivent leur progression alors que les ventes diminuent.



Source : Min-Perval.

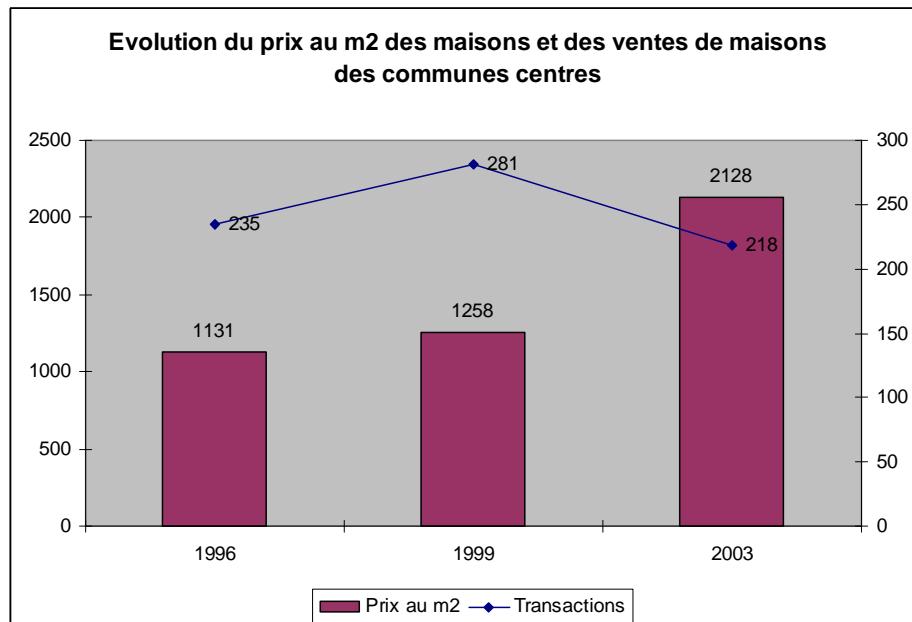
La concurrence immobilière s'exerçant dans les stations est fortement discriminatoire. Elle profite aux résidents secondaires dont le pouvoir d'achat est supérieur à celui des résidents permanents. En 2004, le prix moyen de 227 566 € d'un logement en station, supplante tous les autres secteurs du département (208 300 € pour ANNECY et ses environs, 193 633 € pour le Genevois, 171 100 € pour le Léman, 159 233 € pour la Moyenne Vallée de l'Arve).

> Les prix élevés des agglomérations dissuadent.

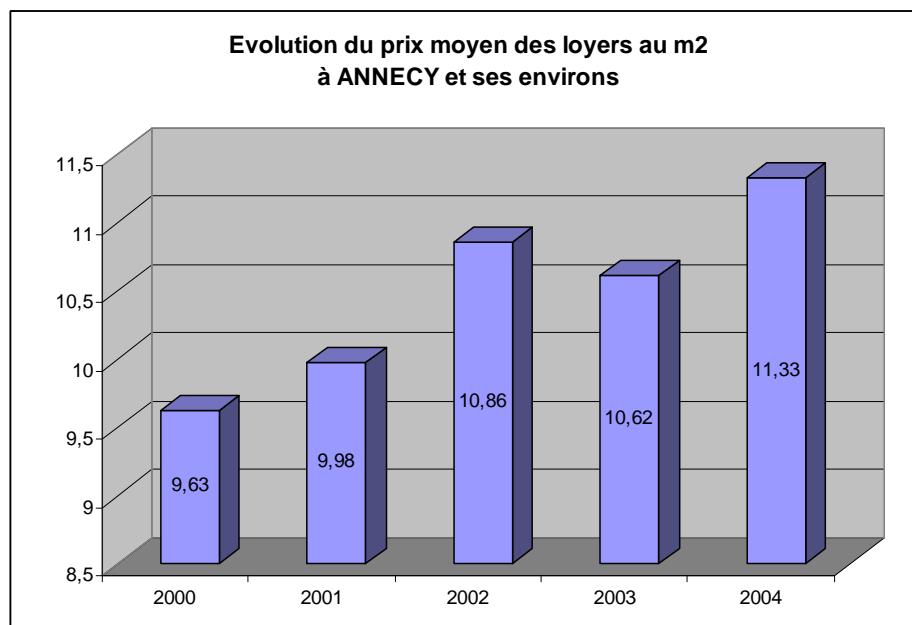


Source : Min-Perval.

Le tassement des ventes d'appartements des villes centres intervenant à partir de 1999 traduit non seulement une offre déficitaire mais également un effet dissuasif des prix (+ 77%). En 2003, il y a eu davantage de mobilité des populations urbaines vers les communes rurales que l'inverse.

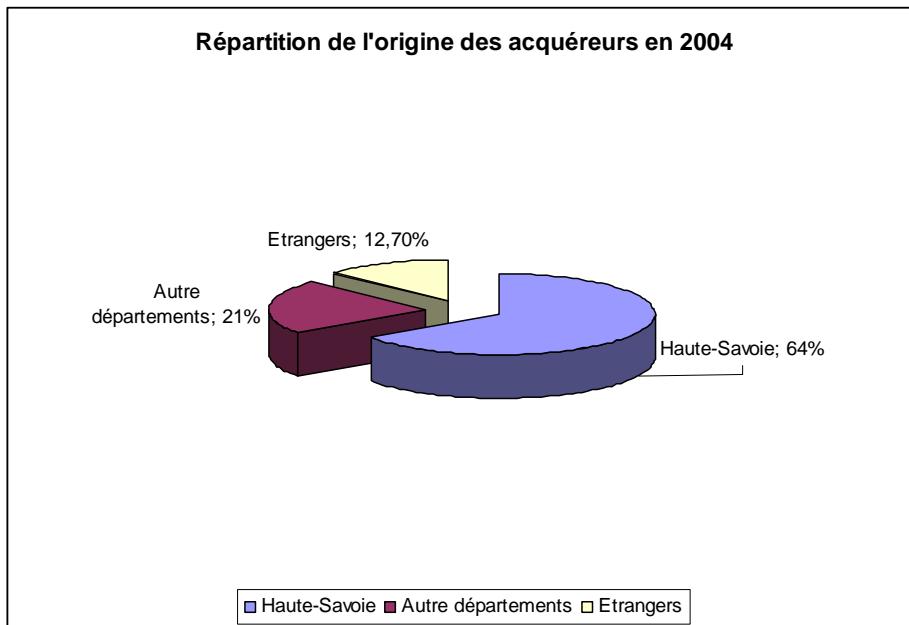


L'augmentation du prix des maisons des communes centres (+ 88%), est la seconde plus importante du département après celle observée dans les stations. La chute du nombre de vente reflète une offre qui se resserre et une demande continue.



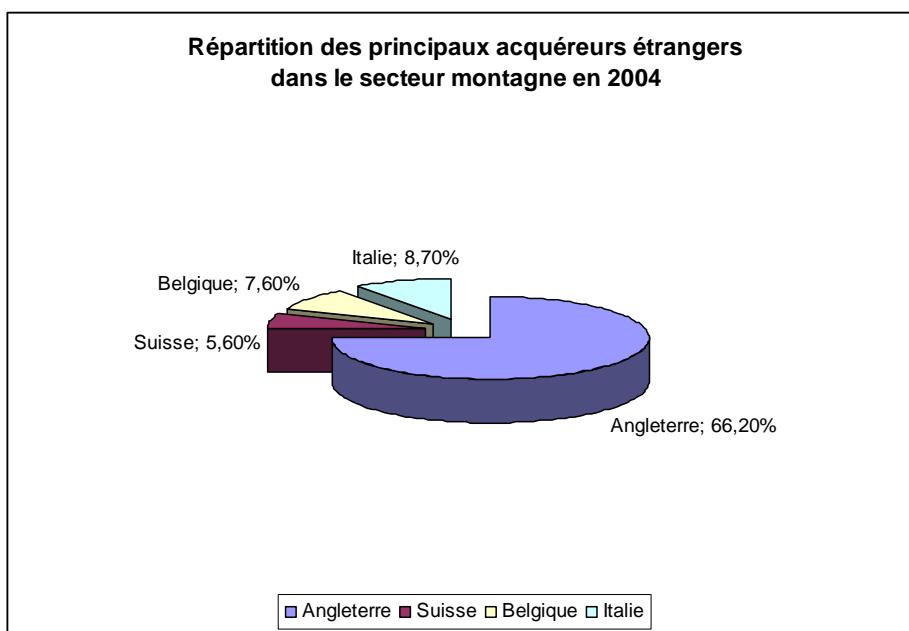
L'indicateur disponible auprès de la FNAIM pour le locatif urbain concerne ANNECY et ses environs. D'un niveau déjà élevé en 2000, la progression sur quatre ans est relativement homogène. Avec 11,3 € / m² le loyer est le plus élevé du département.

> Plus du tiers des acquéreurs n'habite pas la Haute-Savoie.



Source : Min-Perval.

Le territoire est très attractif car 36% des acquéreurs proviennent de l'extérieur de la Haute-Savoie. La part des transactions réalisées par les résidents nationaux hors département est de 21% et 12,7% sont des acheteurs étrangers (dont 5,2% de Suisses). Les achats des non nationaux sont essentiellement réalisés en station.



Source : Min-Perval.

66,2% des acquéreurs de logements d'origine étrangère dans les stations du département, sont Anglais. La première raison est historique puisqu'ils furent les premiers touristes dans les Alpes et leur engouement demeure intact. La seconde est d'ordre monétaire et a été évoquée dans le paragraphe consacré au foncier. La livre sterling permet d'acheter plus facilement un bien immobilier libellé en euros. De plus, ils bénéficient d'emprunts souscrits sur des durées supérieures à trente ans et amortissables sur plusieurs générations. De par leur proximité géographique, les Italiens et les Suisses représentent respectivement 8,7 et 5,6% des acquéreurs. Ces derniers sont majoritairement établis en zone frontalière dans l'arrondissement de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS.

c) Une production immobilière en pleine mutation.

> Les prix immobiliers déconnectés du pouvoir d'achat.

Ne disposant pas de statistiques départementales, il faut se référer aux indicateurs nationaux. Avec une variation de 9,3%⁸ entre 2000 et 2004, le pouvoir d'achat a progressé beaucoup moins rapidement que le niveau des prix immobiliers. Même si le salaire moyen est légèrement supérieur en Haute-Savoie, il ne permet pas d'endiguer la hausse de 30% des loyers, ni le prix de vente des appartements de 60%, ni celui de 67,3% des maisons individuelles. En résulte un marché de plus en plus discriminatoire et une explosion de la demande de logements sociaux.

> Le problème du coût de la construction.

Le secteur du bâtiment a beaucoup souffert de la crise du milieu des années 1990. La pénurie actuelle de main d'œuvre maintient les effectifs du secteur à 15 500 personnes, c'est-à-dire à un niveau inférieur à 1990. Elle explique une partie de l'explosion de 70% des coûts liés à la construction depuis 1997⁹. Mais il faut y inclure les prix du foncier, l'augmentation des matières premières, l'évasion de 4500 salariés français en Suisse mais aussi et surtout, l'inadéquation entre une offre proche de son maximum de production et une demande largement supérieure.

> La culture de la maison individuelle est en train de changer.

Comme dans de nombreux territoires ruraux, les habitants de Haute-Savoie ont une préférence pour la maison individuelle, en raison des patrimoines fonciers et peut-être d'un certain goût de la liberté. Or, il semble qu'une prise de conscience ait eu lieu chez les élus et qu'un effort significatif ait été engagé en direction du logement collectif. 2003 a marqué un tournant dans le département, puisque c'est la première fois où le nombre de logements individuels commencés est passé sous la barre des 3000 unités.

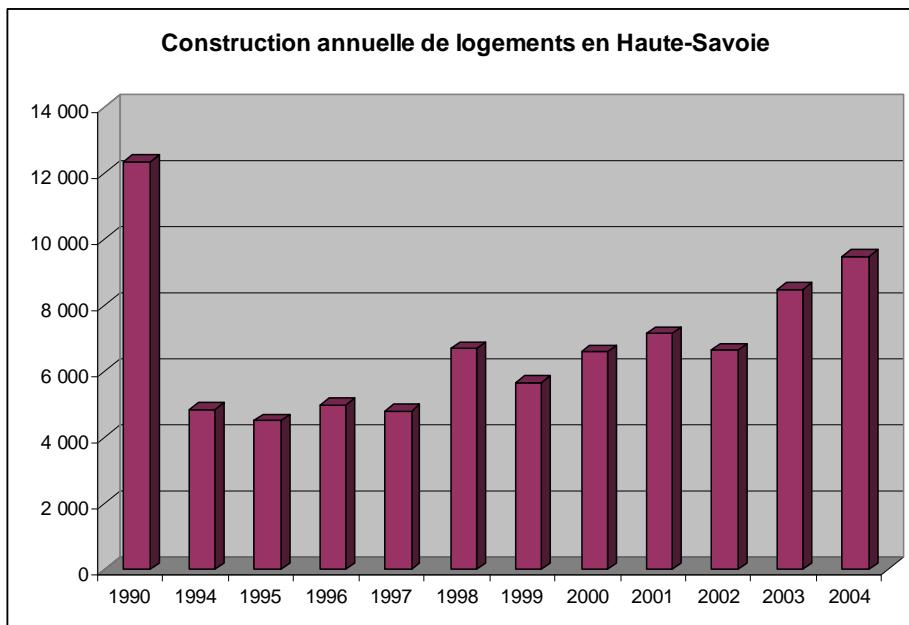
⁸ Source : Credoc, INSEE.

⁹ Observatoire Départemental de la Haute-Savoie 2004.

Section III : Un déficit de logements en résidences principales difficile à combler

1- La fracture du logement

> La construction annuelle supérieure à la croissance démographique est insuffisante.



Source : Ministère des Transports et de l'Equipment.

La crise du bâtiment survenue au début des années quatre-vingt dix a divisé par trois le nombre de logements commencés en 1994, alors que la population poursuivait son expansion. Entre 1990 et 2004, le taux de production annuel des logements en résidence principale (2,6%) est le double de la croissance démographique (1,18%). Or, les 5164 logements permanents construits chaque année ne suffisent pas à absorber les 7241 habitants supplémentaires tant le retard accumulé depuis des décennies est grand.

Une construction annuelle moyenne supérieure à la croissance démographique

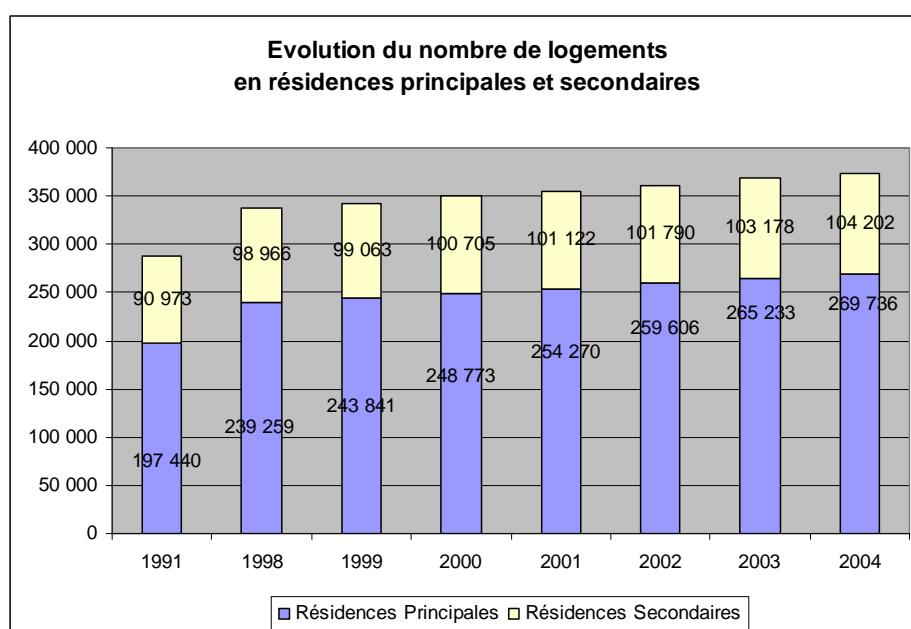
Type	Variation annuelle moyenne 1990-2004	% variation annuelle moyenne
Résidences Principales	5164	2,6%
Résidences Secondaires	945	1%
Total résidences	6109	2,1%
Croissance Démographique.	7241	1,18%

Source : Services Fiscaux.

L'évolution des comportements sociaux comme la décohabitation, la multiplication des familles monoparentales ou la diminution du nombre de personnes à charge par ménage, accroît les besoins. De 2,8 personnes par logement en 1990, la moyenne est passée à 2,5 en 2004. Les 7% de logements vacants en 2003 ne représentent pas une marge de manœuvre significative pour desserrer le marché.

> Un important taux de résidences secondaires.

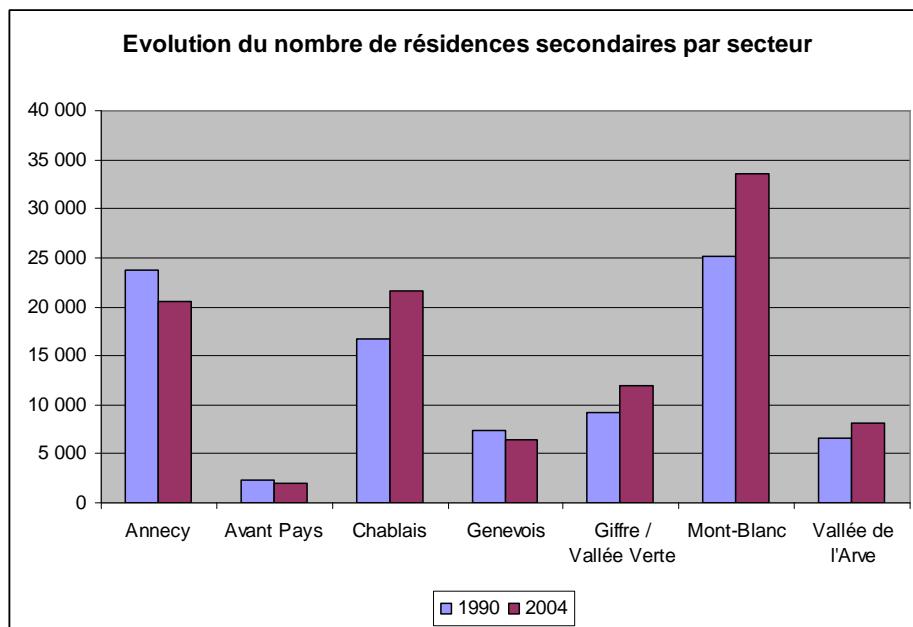
De 32% en 1991, la part des résidences secondaires diminue régulièrement mais demeure toutefois extrêmement élevée. Elle concerne 28% des habitations du département en 2004, c'est-à-dire 104 202. Cette légère baisse peut s'expliquer par un changement du mode de fréquentation des stations de sports d'hiver, la hausse du prix des vacances alpines (dont l'immobilier) la transformation de résidences secondaires en résidences principales.



Source : Services Fiscaux.

Dans les secteurs touristiques, le rythme de construction des résidences principales ne suffit pas à satisfaire la demande de logements permanents et à abaisser leurs prix. L'accroissement de 14,5% du nombre résidences secondaires en Haute-Savoie entre 1990 et 2004, ne doit pas occulter les disparités selon les secteurs. Les zones comprenant les stations de sports d'hiver¹⁰, subissent les plus fortes augmentations comme le Pays du Mont-Blanc (+ 33,5%), le Chablais (+ 29,2%) et le Giffre (+ 28,5%). Les territoires de plaine connaissent tous une diminution à l'exception de la Vallée de l'Arve (+ 25,2%), en raison de sa situation stratégique par rapport aux stations et au Genevois.

¹⁰ Les Services Fiscaux incluent les stations des Aravis dans le périmètre d'ANNECY.



Source : Services Fiscaux.

> La concurrence résidentielle en station.

La part importante des résidences secondaires en station, provoque une concurrence de fait avec l'habitat permanent. L'exemple le plus marquant est celui du pays du Mont-Blanc où les 33 555 résidences secondaires représentent 62% de l'habitat total en 2004. La proportion est de 49% dans le Giffre et 32,5% dans le Chablais. Les répercussions sur le marché du logement local sont très importantes car la hausse des prix induite par la concurrence des résidences secondaires se propage d'une part, à l'ensemble des biens immobiliers, et d'autre part, aux communes voisines. Un trop fort écart entre résidences principales et secondaires nuit à l'équilibre démographique et à la vie des stations. L'exemple de MEGÈVE illustre à l'extrême la relation entre le surcoût de l'habitat et l'évolution de la population permanente. Celle-ci diminue de 5,8% entre 1990 et 2003 quand les prix de l'immobilier ont augmenté de 64% entre 2001 et 2004.

Evolution du type de résidence et de la démographie

MEGEVE	1990	2003
Résidences Principales	23,6%	21%
Résidences Secondaires	76,4%	79%
Variation résidences secondaires		+ 3,4%
Population	4750	4473
Variation		- 5,8%

MEGEVE	2001	2004
Prix appartements	4393 €/m ²	6300 €/m ²
Variation		+ 43,4%
Prix moyen des maisons	917 743	1 700 750
Variation		+ 85,3%

Sources : Services Fiscaux, INSEE, FNAIM.

Dans la commune des GETS, la croissance démographique de 3,5% est quatre fois inférieure à la moyenne départementale, tandis que les prix de l'immobilier ont augmenté de 53% ces trois dernières années.

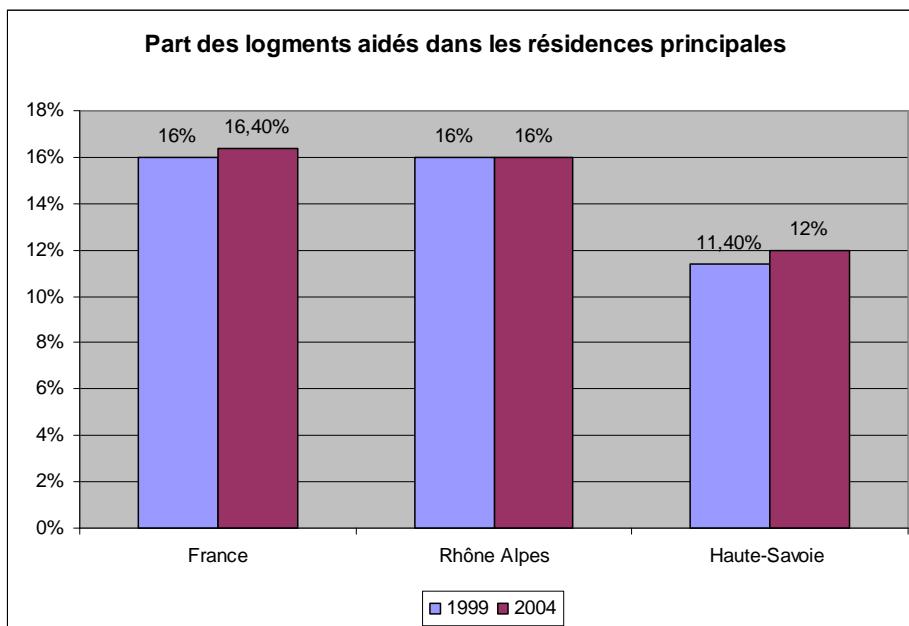
Evolution du type de résidence et de la démographie

LES GETS	1990	2004
Résidences Principales	26,2%	17,3%
Résidences Secondaires	73,8%	82,7%
Variation résidences Secondaires		+ 12%
Population	1287	1332
Variation		+ 3,5%

LES GETS	2001	2004
Prix appartements	2098 €/m ²	4164 €/m ²
Variation		+ 49,6%
Prix moyen des maisons	145 837	270 209
Variation		+ 55,1%

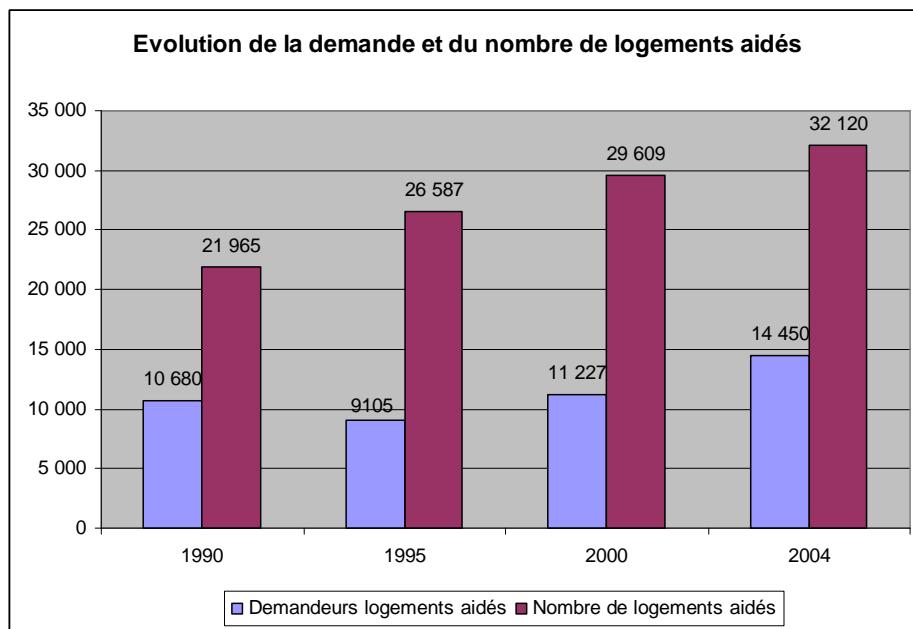
Sources : Services Fiscaux, INSEE, FNAIM, Min-Perval.

> Une trop grande insuffisance de logements aidés.



Source : INSEE RGP 1990 et 2004.

Si la Haute-Savoie tente de rattraper son retard ces dernières années, ses 12% de logements aidés demeurent très en deçà des niveaux nationaux et régionaux (16%), eux-mêmes insuffisants.



Sources : DRE, Pour le Logement Savoyard.

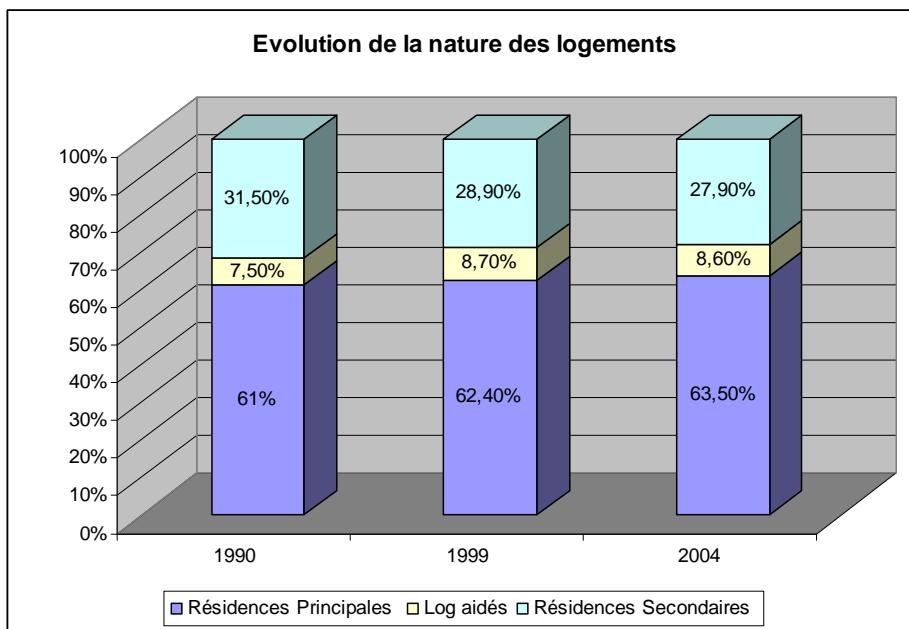
Le nombre de demandeurs de logements aidés sans double compte a augmenté de 36,1% entre 1990 et 2004. L'accroissement de l'offre de 45,6% n'a pas permis de satisfaire la demande en raison du retard pris à partir de 1996. Cette date marque un affaiblissement sensible de la production annuelle de logements aidés, passant sous la barre symbolique des 1000 unités. Le corollaire, c'est la hausse de 13% de la demande l'année suivante. Selon une étude du CILSE, il faudrait une production de 1200 appartements par an pour subvenir aux besoins de la population au lieu des 675 construits annuellement depuis 1995. De plus, il semblerait que la saturation des capacités d'accueil décourage un nombre non négligeable de bénéficiaires potentiels à postuler à ce type d'habitat.

Répartition des demandeurs de logements sociaux par arrondissement

Arrondissements	2001	2004	Variation
Annecy	5071	5696	12,3%
Bonneville	3216	3869	20,3%
St Julien	2922	3971	36%
Thonon	1818	2242	23,2%
Total	13027	15778	21%

Sources : DRE, Pour le Logement Savoyard.

La plus grande proportion de logements aidés se trouvait dans l'arrondissement d'ANNECY en 2004 avec 36%, suivi de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (25%), BONNEVILLE (24,5%) et THONON (14,2%). La plus grande progression de la demande entre 2001 et 2004, concernait pratiquement les mêmes territoires : la zone frontalière de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS et les secteurs touristiques et industriels de THONON et BONNEVILLE.

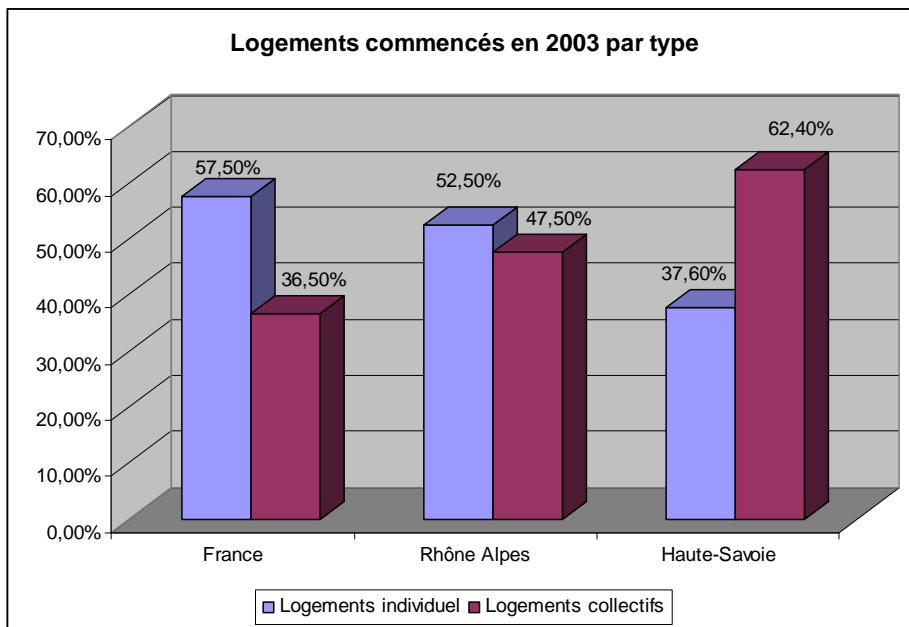


Sources : Services Fiscaux, INSEE.

Le graphique ci-dessus montre qu'en quinze ans, la part des logements aidés a très peu évoluée (+ 1,1%). Dans le même temps, la population a progressé de 19% et les demandeurs de 36%. L'absence de stock laisse supposer une progression de la bulle immobilière si un effort particulier n'est pas orienté vers la production.

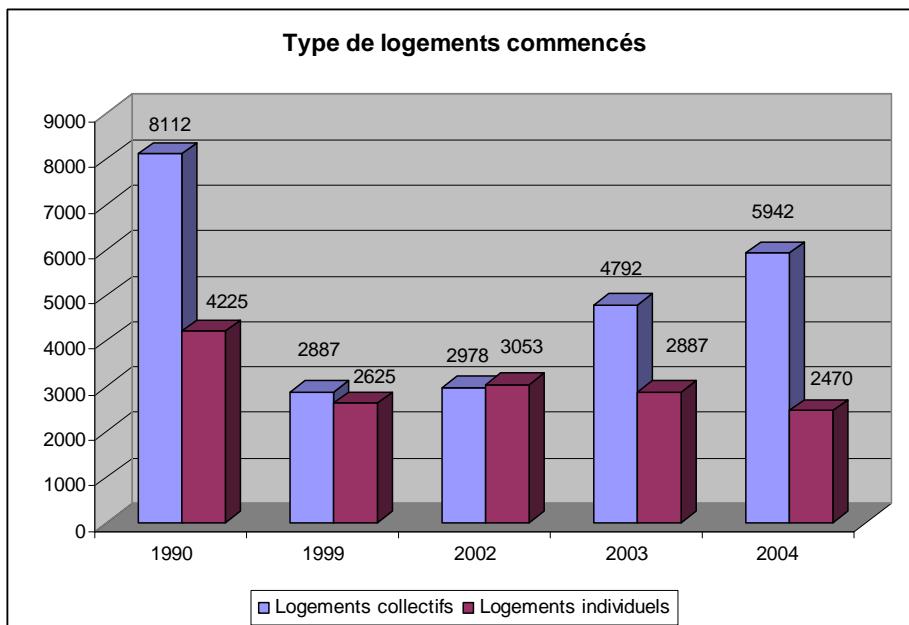
2- Un accroissement trop récent du rythme de construction

> Avantage aux logements collectifs commencés depuis 2003.



Source : Services Fiscaux.

En 2003, contrairement à la France et à la Région Rhône-Alpes, la Haute-Savoie compte davantage de logements collectifs mis en chantier que de logements individuels. Ce n'était pas arrivé depuis 1999.

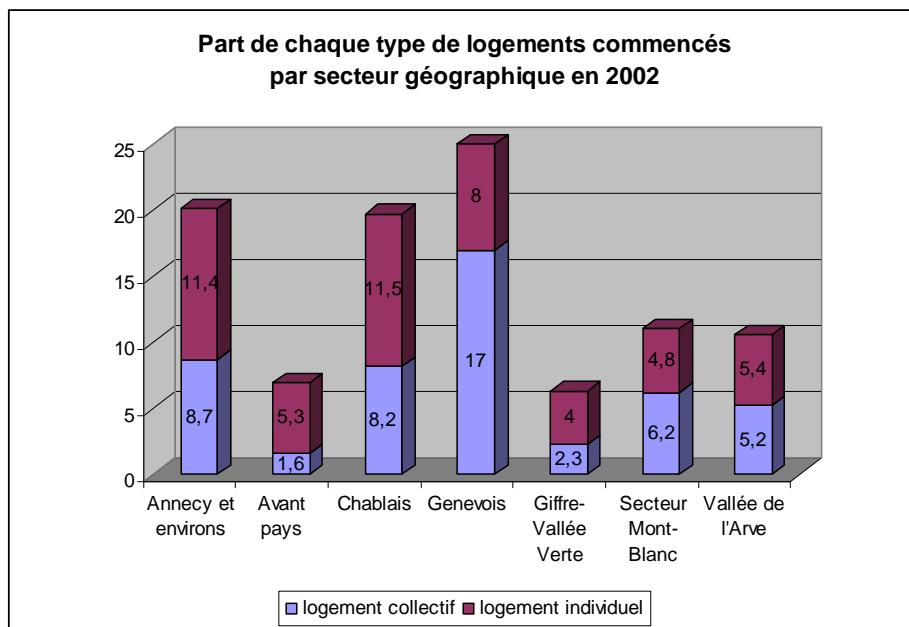


Source : DRE.

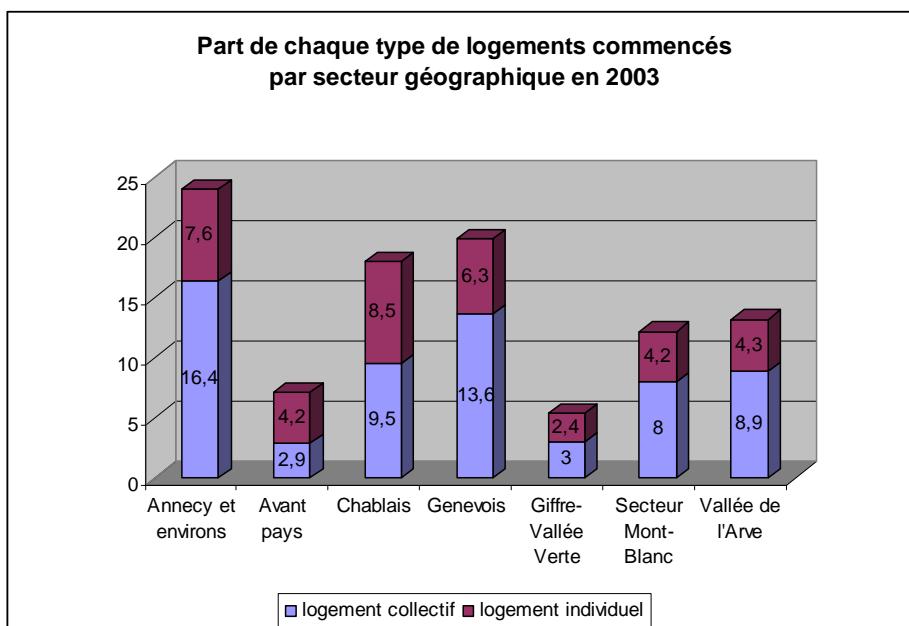
Cette inversion de tendance résulte de la cherté du foncier, du faible taux de vacance et d'une prise de conscience des besoins démographiques à traduire dans les PLU. Le mouvement s'est poursuivi en 2004 avec un accroissement de 24% de la mise en chantier d'habitats collectifs et une diminution de 14,5% des maisons individuelles, conduisant de fait à une meilleure densification des surfaces urbanisées. Malgré cette baisse, les 2470 logements individuels commencés en 2004 restaient dans la moyenne annuelle de la période 1990 - 2004.

> Le logement collectif en hausse dans l'ensemble des secteurs géographiques.

Sur les 6036 logements commencés en 2002, le logement individuel représentait encore 50,5%. Le Genevois, le Chablais et le secteur d'ANNECY tiraient la construction de logements collectifs, sans pour autant concurrencer les maisons individuelles. Ces dernières restaient d'ailleurs majoritaires dans le Chablais et à ANNECY. Les dynamismes démographiques et économiques de la zone frontalière, expliquent la plus forte part des mises en chantier du département (25%). A noter, le relatif équilibre entre les deux catégories d'habitat commencé dans la Vallée de l'Arve et le Pays du Mont-Blanc, alors que les maisons individuelles demeurent largement majoritaires dans l'Avant Pays et le Giffre, Vallée Verte.



Source : DDE.



Source : DDE.

2003 marque un accroissement sensible du rythme de la construction en Haute-Savoie avec + 27,2% par rapport à l'année précédente. Les nouveaux logements collectifs sont majoritaires (62,5%). L'arrondissement de BONNEVILLE englobant le Pays du Mont-Blanc, la Vallée de l'Arve, le Giffre et la Vallée Verte, est le plus dynamique totalisant 30% des nouveaux chantiers, dont les deux tiers en collectif (+ 83%). Le dispositif DE ROBIEN n'y est pas étranger. Le nombre de logements individuels reste stable à 4,2%.

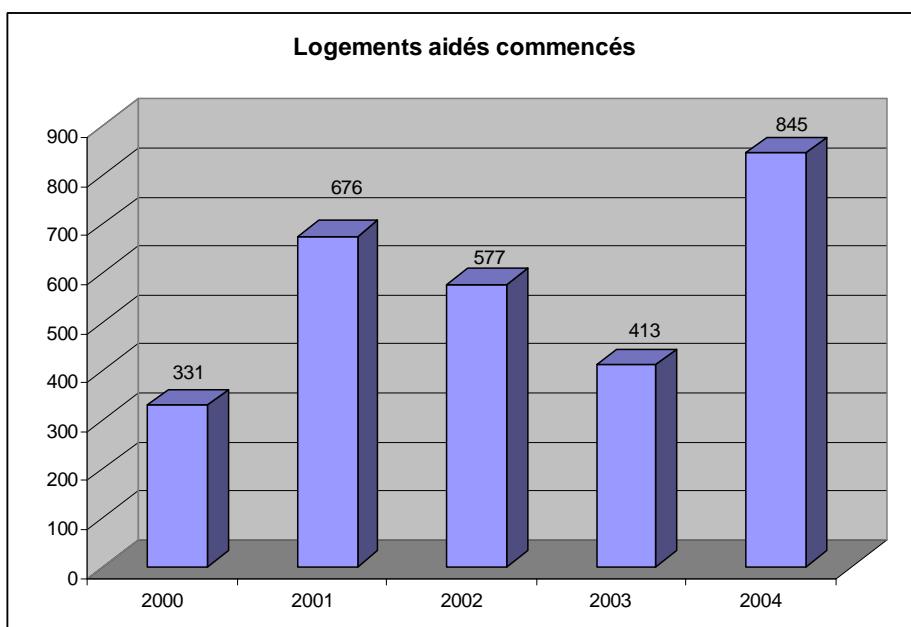
Signalons la particularité de la commune CHAMONIX, qui a connu deux diminutions successives des logements commencés en 2002 (- 24%) et 2003 (- 26%) à cause de la valeur foncière et l'absence de nouvelles surfaces urbanisables. Le Chablais

connaît une tendance identique puisque les logements collectifs commencés ont dépassé les logements individuels dans les zones d'EVIAN et THONON. En revanche, les vallées touristiques d'Abondance et d'Aulps ont accueilli essentiellement des maisons individuelles.

Un rééquilibrage au profit de l'habitat collectif a également eu lieu dans les secteurs d'ANNECY où il est désormais majoritaire et dans l'Avant Pays. Les niveaux élevés des années précédentes dans le Genevois expliquent la baisse relative du collectif.

Les communes rurales absorbent une grande partie de la croissance démographique de la Haute-Savoie avec une moyenne de 2000 nouveaux logements annuels depuis quatre ans. Malgré une hausse sans précédent de 38% de l'habitat collectif en 2003, les maisons individuelles demeurent majoritaires dans ce type de commune. Fait marquant, les logements collectifs commencés en station en 2003 n'ont jamais été aussi nombreux depuis 1991 et représentaient 62,5% de l'ensemble. Le logement individuel a maintenu son rythme grâce à la demande constante de résidents secondaires.

> Un effort tardif pour la construction de logements aidés.

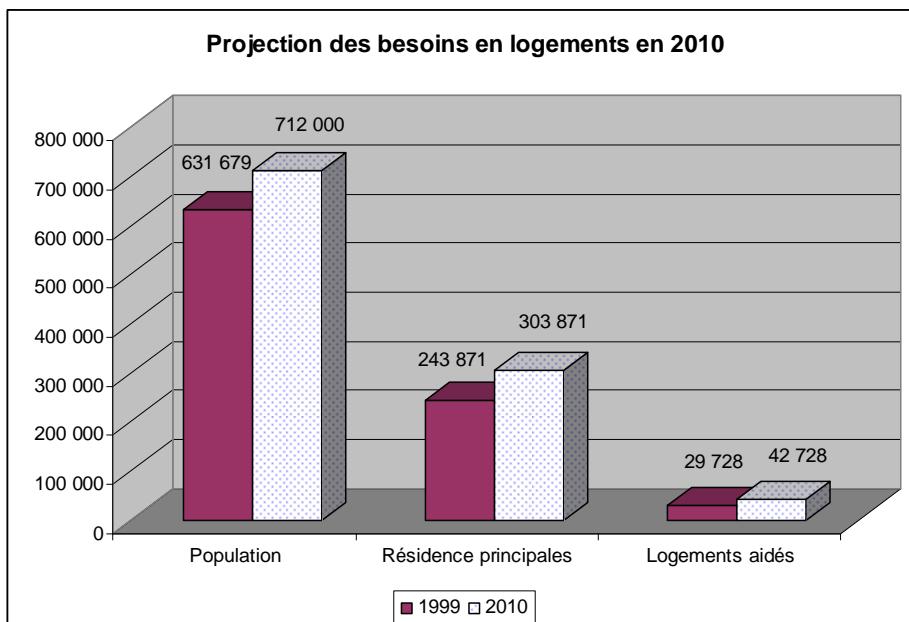


Source : DDE, DRE.

Si le nombre de logements aidés produits s'est accru sensiblement en 2004, la croissance annuelle moyenne reste inférieure à celle de la dernière décennie. 731 appartements étaient construits chaque année entre 1990 et 1999, contre seulement 568 entre 2000 et 2004. Il est vrai que le délai est souvent important entre les financements et le commencement effectif des travaux. En 2004, par exemple, il y eut 1291 financements pour 845 mises en chantier. En 2003, ce furent 1014 financements pour 413 constructions et 865 financements pour 577 constructions en 2002.

La production d'un parc de logements aidés conséquent permettra non seulement de répondre aux besoins de la population mais également d'agir sur le niveau des prix du marché grâce à la réduction partielle de la demande.

> Les besoins à l'horizon 2010.



Source : CILSE.

Le Conseil Général de Haute-Savoie a commandé en 2002 une étude prospective sur le logement à l'horizon 2010. Réalisée par le Comité Interprofessionnel du Logement et de Son Environnement (CILSE), la DDE 74 et GEODE, les préconisations formulées se basent sur une croissance démographique de 1,1% l'an pour une population de 712 000 personnes en 2010. Il faudrait construire 6000 logements par an en résidences principales, dont 3300 pour le logement aidé et 2700 pour le marché libre. 54% absorberait le surplus de population, 26% répondrait à la baisse de la taille moyenne des ménages, 11% renouvellerait le parc, 9% fluidifierait le marché.

Les principales zones identifiées pour leurs besoins futurs sont les agglomérations d'ANNECY et ANNEMASSE et les communes centres du Genevois, de la Vallée de l'Arve et du Pays du Mont-Blanc.

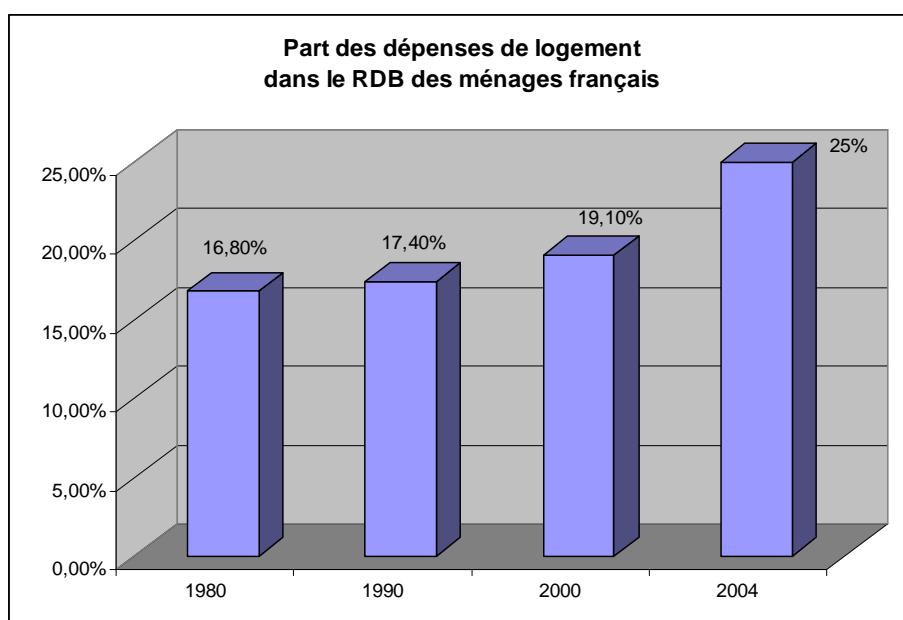
Si l'objectif de 6000 logements construits par an est largement dépassé depuis l'an 2000, il en va différemment de la nature de ces habitations. En 2004, les résidences principales ne représentaient que 4500 mises en chantier. Enfin, pour combler son retard en matière de logements aidés par rapport à la moyenne nationale, la Haute-Savoie devrait en construire 13 000 d'ici à 2010.

Conclusion

Par conséquent, le surcoût du foncier et du logement résulte en Haute-Savoie d'une inadéquation quantitative et qualitative entre l'offre et la demande. Quantitative d'abord, parce que même si le rythme annuel de construction des résidences principales dépasse celui de la croissance démographique depuis 1990, il n'a pas permis de juguler la demande et le niveau des prix. Qualitative ensuite, car la structure de l'offre d'habitation ne correspond pas tout à fait à celle de la demande. Ainsi, la Haute-Savoie manque de logements collectifs en résidence principale et plus particulièrement dans les communes touristiques. Les logements aidés font également cruellement défaut. En 2004, il en manquait un tiers, soit 10 800, pour atteindre les niveaux régionaux et nationaux, eux-mêmes insuffisants et 4000 supplémentaires pour loger la totalité des demandeurs. Il faut toutefois souligner les efforts de financement engagés à partir de 2002 / 2003, en faveur d'un accroissement sensible des logements aidés (865 en 2002, 1014 en 2003 et 1291 en 2004). Les réalisations effectives devraient rapidement gonfler les chiffres des constructions annuelles.

La part croissante du logement collectif dans les nouvelles constructions montre une prise de conscience de la nécessité d'une meilleure gestion du foncier et d'optimiser l'occupation de l'espace. L'enjeu n'est pas de savoir si la Haute-Savoie peut accueillir un million d'habitants mais de choisir où et comment.

Les principaux facteurs alimentant le surcoût du foncier et du logement dans le département se retrouvent à l'échelle nationale (croissance et vieillissement démographique, décohabitation, déficit de logements aidés, périurbanisation). Le pouvoir d'achat des français est profondément affecté par la hausse des dépenses de logement. Les prix ont doublé en sept ans alors que le pouvoir d'achat n'a augmenté que de 20% (soit cinq fois moins vite) sur la même période. En 2004, le quart des dépenses totales de consommation des ménages était consacré au logement contre 16,8% en 1980 et 17,4% en 1990.



Source : INSEE.

Les conditions avantageuses de crédit avec des taux d'intérêt réels inférieurs à 2% et les prêts à 100% sans apport personnel ont favorisé les investissements immobilier mais la limite semble atteinte. La durée moyenne des emprunts est passée de treize à dix-sept ans entre 2000 et 2004 et le taux d'endettement des ménages a augmenté de dix points entre 1998 et 2004 (de 50 à 60% du revenu disponible brut). Les primo accédants ne sont plus que 60% en 2004 contre 75% en 1998. Ainsi, les classes moyennes délaisse les centres-villes au profit de catégories plus fortunées. La vente de ces appartements leur offre la possibilité d'acheter des maisons individuelles dans les communes périurbaines ou rurales. Et les élus de ces dernières, ravis d'accueillir de nouveaux arrivants, ne sont pas assez vigilants par rapport à l'occupation de l'espace et au mitage de leurs territoires.

PARTIE 2 :

Propositions pour le projet de loi portant sur l'Engagement National pour le Logement.

Préambule

Le développement démographique et économique d'un territoire engendre une « concurrence de sol » d'autant plus forte qu'elles sont interdépendantes. L'ensemble des acteurs de la mission reconnaît que la ressource foncière n'est pas inépuisable et affirme aujourd'hui la nécessité d'un inventaire des réserves foncières existantes à l'échelle d'un département.

Sur la base du principe constitutionnel de la Charte de l'Environnement, plaçant sur un pied d'égalité les trois piliers du développement durable (le développement économique, le volet social et la préservation des ressources environnementales), il est proposé d'inventorier puis d'identifier les secteurs à protéger dans les départements. Nous pourrions en fonction des disponibilités foncières et en tenant compte des besoins, se projeter dans l'avenir en définissant :

- les besoins environnementaux (notion de corridor écologique),
- les besoins en zones agricoles (ZAP et réserves foncières agricoles),
- les besoins en zones d'activité économique et infrastructures,
- les besoins en zones habitables.

La répartition par type de logement (individuel ou collectif) pourrait arrêter la capacité d'accueil du département. La mission souhaite réaffirmer d'ores et déjà, la notion de densification des documents d'urbanisme (PLU, Schéma de Cohérence Territoriale, etc.). A titre d'exemple, il ne semble plus envisageable aujourd'hui qu'un PLU prévoit exclusivement des maisons individuelles avec des surfaces minimums imposées excessives. Il faut souligner le rôle majeur des collectivités dans la valeur apportée au foncier, grâce notamment, à l'élaboration des zones dans les PLU et surtout des charges supportées par la mise à disposition des infrastructures et services.

La mission conclut donc que lors des cessions du foncier et du bâti, une part plus importante de la fiscalité devrait revenir légitimement aux collectivités locales. Enfin, la mission propose symboliquement de remplacer la dénomination « logement social » par « logement aidé ». Celle-ci se justifie par l'éventail des dispositifs existants visant à soutenir l'accès à la location ou à la propriété (PLUS, PLAI, PSLA, PLS, PLI, PALULOS), une part croissante de la population française devenant éligible à ces mesures.

Section I : Le logement aidé

1- L'engagement des communes.

> Proposition 1 :

Revaloriser la DGF dans les communes et / ou EPCI à compétence logement, en fonction du taux de logement aidé.

> Proposition 2 :

Accroissement significatif de la pénalité actuelle¹¹ appliquée aux communes ne respectant pas le quota de logements aidés en cas d'absence de rattrapage par le biais d'un plan décennal de programmation.

> Proposition 3 :

Par un amendement à l'article 123 – 2 b du code de l'urbanisme, rendre légale l'inscription d'un quota de logements aidés ou intermédiaires dans tout nouveau programme d'urbanisation.

> Proposition 4 :

Augmenter le contingent communal d'attribution en fonction du pourcentage de logement aidé dans la commune.

2- Améliorer la trajectoire résidentielle

> Proposition 5 :

Prévoir des mesures d'accompagnement (abattement fiscal par exemple) pour faciliter la transition des ménages payant le SLS vers des logements du marché libre.

> Proposition 6 :

Instaurer un système de location accession bénéficiant des mêmes exonérations que le PSLA, sur une période de dix à quinze ans basé sur la revente du bien aux locataires après déduction des loyers versés.

> Proposition 7 :

Relever le plafond de ressources des ayants droit pour élargir le public cible des PSLA, notamment en direction des jeunes ménages non assujettis à l'impôt sur le revenu.

¹¹ 150 € par an et par logement social manquant.

> Proposition 8 :

Instaurer un système d'accession à la propriété, avec un financement différé de la part foncière indexée sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC), grâce à la plus-value réalisée lors de la revente du logement.

3- Accroître les moyens des bailleurs sociaux

> Proposition 9 :

Augmenter significativement le surloyer de solidarité (SLS).

> Proposition 10 :

Transparence et contrôle du patrimoine des occupants de logements aidés.

> Proposition 11 :

Offrir la possibilité aux bailleurs sociaux d'adapter plus facilement la taille du logement en fonction de l'évolution du nombre de personnes de la famille locataire.

4- Développer le logement saisonnier

> Proposition 12 :

Inscrire dans la loi, l'expérimentation de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) du 15 juillet 2004, pour la production de logements saisonniers :

- coopération public / privé,
- réservation des attributions,
- prêts aidés,
- possibilité de relouer en intersaison,
- opération avec plusieurs opérateurs privés.

Section II : Les collectivités

1- Renforcer le pouvoir des collectivités

> Proposition 13 :

Renforcer le rôle du maire et / ou président d'EPCI en matière d'attribution de logements aidés, sous condition d'une programmation pluriannuelle de construction.

> Proposition 14 :

Donner la possibilité aux collectivités d'instaurer un quota de logements permanents imposés pour toute nouvelle opération immobilière et / ou résidence secondaire.

> Proposition 15 :

Sécuriser juridiquement l'attribution de logements permanents par une commune, assortie de dispositions anti-spéculatives.

> Proposition 16 :

Pour le maire, pouvoir limiter le pourcentage de logements DE ROBIEN dans les opérations immobilières.

> Proposition 17 :

Offrir aux maires, la possibilité d'augmenter la surtaxe de 20% sur la taxe d'habitation des résidences secondaires.

2- Enrichir le droit de préemption

> Proposition 18 :

Instaurer une priorité d'acquisition sur les biens d'Etat et des entreprises publiques, lorsqu'une collectivité s'engage à les utiliser pour construire du logement aidé.

> Proposition 19 :

Pour le droit de préemption communal, assouplir la notion de projet préalable lorsque des logements aidés sont programmés.

> Proposition 20 :

Assouplir les conditions du droit de préemption des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) et des EPCI bénéficiant de la compétence aménagement.

3- Renforcer les outils de maîtrise du foncier

> Proposition 21 :

Harmoniser les rôles de la SAFER, du Conseil Général et des EPFL dans les zones périurbaines.

> Proposition 22 :

Permettre à la SAFER d'exercer son droit de préemption en séparant le foncier du bâti.

4- Le rôle du département et de la région

> Proposition 23 :

Instaurer par département, un Observatoire Départemental du Logement associant l'ensemble des acteurs.

> Proposition 24 :

A l'échelle départementale, répertorier les ressources foncières disponibles (agricoles, naturels, urbanisables) et effectuer une projection avec plusieurs scénarios suivant la croissance démographique et le type d'habitat privilégié.

> Proposition 25 :

A l'échelle des départements, synthétiser toutes les aides publiques favorisant la construction et analyser les nouvelles orientations en direction du logement aidé, de l'habitat densifié et des réserves foncières.

> Proposition 26 :

Anticiper les besoins en matériaux de construction et de destruction pour les matières premières à l'échelle départementale et, ainsi que favoriser l'installation de plates-formes de recyclage.

> Proposition 27 :

En concertation avec les professionnels du secteur, poursuivre le développement de la formation aux métiers du bâtiment.

Section III : Les incitations financières

> Proposition 28 :

TVA à 5,5% pour la construction de logements intermédiaires quand les collectivités ou les EPCI sont maîtres d'ouvrages.

> Proposition 29 :

Compensation totale de la TFPB pour les collectivités réalisant du logement social dans les zones déclarées sensibles ainsi que pour les opérations de réhabilitation de constructions anciennes (immeubles, centres villages etc.).

> Proposition 30 :

Pour le volet changement d'usage du dispositif ANAH¹², doubler le montant du plafond c'est-à-dire de 210 à 400 € par mètre carré (car les travaux sont plus coûteux en réfection qu'en construction) afin d'obtenir 50% du financement du coût réel dès lors que le propriétaire s'engage à louer à un prix inférieur au marché.

> Proposition 31 :

Mobiliser le 1% logement pour financer le surcoût foncier.

> Proposition 32 :

Permettre aux EPFL d'avoir accès aux taux aidés comme les bailleurs sociaux.

¹⁰ (3200 € X nombre logements) + (210 € X surface habitable) X 1,25

Section IV : La fiscalité

1- Les droits de succession

> Proposition 33 :

Exonération fiscale en cas de vente foncière à un bailleur social.

> Proposition 34 :

Donner la possibilité de payer les droits d'enregistrement avec du terrain.

> Proposition 35 :

Dans le cadre de la transmission, afin d'éviter les plus-values réalisées grâce au changement de destination des terrains agricoles, réfléchir à une fiscalité indexée sur la valeur des rendements comme en Suisse, plutôt que sur la valeur vénale.

> Proposition 36 :

Procéder à un nouveau calcul tenant compte de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier pour le calcul des taux et des tranches des droits de successions.

2- La fiscalité sur le foncier

> Proposition 37 :

Dissocier les ventes de terrains à bâtir des ventes spéculatives, en surtaxant celles-ci, tout en prévoyant le cas de force majeure (divorce, décès, etc.).

> Proposition 38 :

Proposer une mesure anti-spéculative pour éviter l'achat puis la thésaurisation de parcelles en attendant leur passage en zone constructible, excepté lors d'une succession, d'un leg direct ou d'une donation. Offrir la possibilité d'augmenter la fiscalité foncière en zone AU.

3- L'ISF

> Proposition 39 :

Pour l'ISF :

- a minima, indexer le plafond sur l'indice du coût de la construction (+ 82,2% depuis 1982, correspondant à 1 333 704 € en 2005),
- exonération de la résidence principale avec un plafond à redéfinir,
- plafonner l'imposition totale des foyers fiscaux.

4- Les activités économiques sensibles

> Proposition 40 :

Différencier la fiscalité foncière suivant les terrains classés en zones agricole ou naturelle et ceux classés en zone constructible. Pour ce faire, signer le décret d'application de la taxe d'urbanisation sur les terrains constructibles (article 61 de la loi du 30 décembre 1967) avec allègement concomitant de la TFNB sur les terrains agricoles.

> Proposition 41 :

Soutenir l'achat de foncier agricole par les collectivités territoriales et les professionnels, avec engagement de location aux agriculteurs pour une durée minimale à déterminer (la profession demande 40 ans).

> Proposition 42 :

Pour la transmission d'un patrimoine de type CHR, exonération fiscale fonctionnant sur plusieurs générations avec imposition d'un surcoût fiscal, en cas de vente pour une activité autre que CHR.

> Proposition 43 :

Pour l'hôtellerie, proposer des plafonds d'exonération supérieurs pour les droits de donation, avec un engagement sur 10 ans par exemple.

Section V : L'urbanisme

1- Favoriser la constructibilité

> Proposition 44 :

Dispositif réglementaire pour faciliter, voire obliger la compatibilité du PLU communale au PLH intercommunal, pour lutter contre les logements privés fermés en centre-ville.

> Proposition 45 :

Prévoir dans les documents d'urbanisme, la possibilité pour les propriétaires de résidences principales d agrandir pour proposer du logement locatif.

> Proposition 46 :

Favoriser la réhabilitation des anciens sites industriels en programmes de logements, notamment en cœur de zones urbanisées.

> Proposition 47 :

En cas de recours sur les permis de construire, donner la possibilité de proroger au-delà des deux ans.

2- Densifier l'habitat

> Proposition 48 :

Instaurer par la loi, un seuil¹³ de densité nette de population à partir duquel une commune ou l'intercommunalité doit favoriser la construction collective et n'a plus le droit de déclasser les espaces agricoles et naturels pour l'urbanisation.

> Proposition 49 :

Dans l'article L 127 – 1 du code de l'urbanisme (loi du 21 janvier 1995), relever le plafond actuel du COS qui est trop bas ainsi que la charge foncière de référence.

> Proposition 50 :

Instaurer un COS minimal dans les zones urbanisées, c'est-à-dire un pourcentage en deçà duquel le permis ne pourrait être accordé, afin de densifier et favoriser la construction de logements collectifs, notamment intermédiaires.

¹³ (SAU – surface urbanisée / densité nette de population)

> Proposition 51 :

Modifier l'article R 421 – 7 - du code de l'urbanisme, pour partager un terrain en plusieurs parties, si le COS est respecté.

> Proposition 52 :

Simplifier la Participation pour Voirie et Réseau (PVR) actuellement trop complexe et la faire appliquer au propriétaire, non au promoteur.

Section VI : L'apport de l'Etat

> Proposition 53 :

Pour les Accords Bilatéraux France / Suisse, placer la thématique des incidences de la précédente négociation sur le logement / foncier au cœur des priorités de l'Etat français et de l'Union européenne.

> Proposition 54 :

Réévaluer les zones d'indemnité de résidence pour les fonctionnaires publics et territoriaux, en classant les territoires sensibles (comme les Savoie, la Côte d'Azur, les Charentes etc.) en zone 0 (3% du salaire brut d'indemnité).

> Proposition 55 :

Limiter les recours en raccourcissant les délais de jugement par l'instauration du recours au référé en cas de construction de logements aidés et / ou de logements pour les personnes âgées.

> Proposition 56 :

Défalquer le taux d'inflation du calcul annuel du coût de la construction.

Annexes

La lettre de mission du Premier Ministre

Le Premier Ministre

Paris, le 23 JUIL. 2004

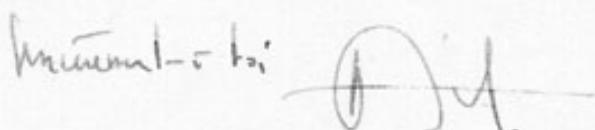
Monsieur le Député,

Pour faire suite à notre discussion du 13 juillet dernier à Matignon avec les élus du Pays du Mont Blanc, je vous confirme mon souhait de mettre en place un groupe de travail, chargé de formuler des propositions adaptées à la spécificité de la Haute-Savoie en matière de logement et de surcoût foncier.

Aussi je vous charge, en collaboration avec les Sénateurs de la Haute-Savoie, Jean-Claude CARLE, qui s'est investi sur ces questions, tout comme Jean-Paul AMOUDRY et Pierre HERISSON, de mettre en place très rapidement cette structure, en liaison avec Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie et Monsieur le Président de l'Association des Maires du Département.

Je souhaite que cette mission puisse me présenter ses propositions d'ici la fin de l'année.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Député, à l'assurance de mes sentiments les plus amicaux.



Jean-Pierre RAFFARIN

Monsieur Martial SADDIER
Député de Haute-Savoie
Palais Bourbon
126, rue de l'Université
75700 PARIS

Rapporteur désigné par le Premier Ministre :

Martial SADDIER, Député-maire de BONNEVILLE, Haute-Savoie,

Groupe de travail désigné par le Premier Ministre :

Monsieur Jean-Paul AMOUDRY, Sénateur, Conseiller Général de la Haute-Savoie

Monsieur Jean-Claude CARLE, Sénateur de la Haute-Savoie, Conseiller Régional,

Monsieur Pierre HERISSON, Sénateur-maire de SEVRIER, Haute-Savoie.

Groupe de travail associé :

Les membres du Bureau de l'Association des Maires et Conseillers Généraux de Haute-Savoie :

Monsieur Christian MONTEIL, Président, Maire de SEYSEL, Vice-président du Conseil Général de Haute-Savoie,

Monsieur Jean-François GAVARD, Vice-président, Maire de FILINGES,

Monsieur Pierre HERISSON, Vice-président, Sénateur-maire de SEVRIER,

Monsieur René POUCHOT, Vice-président, Maire de MAGLAND,

Monsieur Robert BORREL, Vice-président, Maire d'ANNEMASSE, Conseiller Régional de Haute-Savoie,

Monsieur Jean DENAIS, Vice-président, Maire de THONON-les-BAINS,
Monsieur Jean-Paul AMOUDRY, Secrétaire Général, Sénateur, Conseiller Général de Haute-Savoie,

Madame Claudine RANVEL, Secrétaire Générale adjointe, Maire de VILLE-EN-SALLAZ, Haute-Savoie,

Monsieur Georges BISE, Trésorier, Maire adjoint de TALLOIRES, Haute-Savoie,

Monsieur Frédéric ZORY, Maire d'ORCIER, Conseiller Général de Haute-Savoie,

Madame Jacqueline GARIN, Maire de la VERNAZ, Haute-Savoie,

Madame Sylvie DAUDET-GRANGEON, Maire d'EXCENEVEX, Haute-Savoie,

Monsieur Martial SADDIER, Député-maire de BONNEVILLE, Haute-Savoie,

Monsieur Jean-Bernard CHALLAMEL, Maire de THÔNES, Haute-Savoie,

Monsieur René BOISSIER, Maire adjoint de SEYNOD, Haute-Savoie.

Contributions écrites :

Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie, Monsieur Gérard DUCREY, Président,

Chambre des Notaires de Haute-Savoie, Monsieur Gérard PRALLET, Président,

CAPRI ICADE, Monsieur Marcel SAGELOLY, Directeur adjoint,

Direction Départementale de la Haute-Savoie, Monsieur Charles ARATHOON, Directeur,

FNAIM des Savoie, Monsieur Pierre DELEUSE, membre du conseil d'administration,

HALPADES Haute-Savoie, Monsieur Alain BENOISTON, Directeur,

Monsieur Bernard ACCOYER, Député-maire d'ANNECY-LE-VIEUX, Président du groupe UMP à l'Assemblée Nationale,

Madame Michelle AMOUDRUZ, Maire de VETRAZ MONTHOUX, Haute-Savoie,

Monsieur Jean-Paul AMOUDRY, Sénateur, Conseiller Général de Haute-Savoie,

Madame Annie ANSELME, Conseillère Régionale de Haute-Savoie,

Monsieur Jean-Luc BIDAL, Maire de SCIEZ, Haute-Savoie,

Monsieur Fernand BOUCHET, Maire de VILLY-BOUVERET,

Monsieur Jean-Bernard CHALLAMEL, Maire de THÔNES, Haute-Savoie,

Monsieur Michel CHARLET, Maire de CHAMONIX, Conseiller Général de Haute-Savoie, Président d'Espace Mont-Blanc, Haute-Savoie,

Monsieur Jean-François CICLET, Maire de REIGNIER, Haute-Savoie,

Monsieur Patrick DOLE, Maire des HOUCHES, Haute-Savoie,

Monsieur Fernand DOUCET, Président du Syndicat Intercommunal de Gestion du Centre de Secours Principal de la Région Annemassienne, Haute-Savoie,

Madame Véronique DROUET, Conseillère de la Région Rhône-Alpes,

Monsieur André DUVAL, Maire de CHENEX, Haute-Savoie,

Monsieur Eric FERRAILLE, Président de la FRAPNA Haute-Savoie,

Madame Sylvie GILLET de THOREY, Maire de MEYTHET, Vice-présidente du Conseil de la Région Rhône Alpes,

Monsieur Bernard GROSSET-JANIN, Maire de DEMI-QUARTIER, Haute-Savoie,

Madame Marie-France MARCOS, Maire de SERVOZ, Haute-Savoie, Conseillère de la Région Rhône-Alpes,

Monsieur Christophe MARTIN, Maire de VALLIERES, Haute-Savoie,

Monsieur Jean-Claude MARTIN, Maire d'ALBY sur CHERAN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'ALBY, Président de l'EPFL de Haute-Savoie,

Monsieur Serge PAGET, Maire de CORDON, Haute-Savoie,

Monsieur Gilles PERRET, Maire de SAINT-JEOIRE, Haute-Savoie.

Liste des auditions :

Monsieur Edmond GENOUD, Président de la Chambre des Métiers de Haute-Savoie,

Monsieur Pierre-Yves ANTRAS, Directeur de l'OPAC de Haute-Savoie,

Monsieur François BORDELIER, Directeur adjoint de la CCI de Haute-Savoie,

Monsieur GILBERT LHEUREUX, Président de la Fédération des CHR de Haute-Savoie,

Monsieur Thierry GUILLEMIN, Directeur du Centre Technique de l'Industrie du Décolletage (CTDEC),

Monsieur David GIRAUD, Directeur de MGM,

Monsieur SEVEZ, Président du Conseil d'Administration du Crédit Immobilier de France, Directeur de 4807 Immobilier,

Madame Sylviane OUDIN, Gérante de 4807 Immobilier,

Monsieur Alain BENOISTON, Directeur Général d'Halpades,

Monsieur Rodolphe SUBTIL, Responsable Développement de Bouygues Immobilier,

Monsieur Pierre BREGERAS, Directeur d'ALPES HABITAT,

Monsieur Jean-Luc CARETTA, Président de la Fédération des Entrepreneurs et Artisans du Bâtiment de Haute-Savoie,

Commission Logement de l'Association des Maires de Haute-Savoie,

Comité Locale des Banques, Messieurs PERRET, FOULEX, RONZON, CORFUS,

Monsieur Didier DEMERCASTEL, PDG des Maisons Giraud,

Monsieur Alain SIMON, Délégué interministériel pour le logement,

Monsieur Gilles CACHAT, Ordre Départemental des Experts Comptables,

Monsieur Marcel SAGELOLY, Directeur de Programme Adjoint de CAPRI IMMOBILIER Rhône Alpes,

Monsieur Gérard PRALET, Chambre des Notaires de Haute-Savoie,

Monsieur Ernest NYCOLLIN, Président du Conseil Général de Haute-Savoie,

Monsieur Michel AVENEL, Directeur de CENTURY 21 Sallanches,

Madame Colette FINAS, Commissaire Principale Chef CSP Annemasse,

Madame Françoise DELAUX, directrice de la DDASS de Haute-Savoie,

Monsieur Rémi Caron, Préfet de la Haute-Savoie,

Monsieur Jean-Claude BELLOUR, Sous-préfet de la Haute-Savoie,

Monsieur Jean BAYLE, Secrétaire Général de l'Inspection Académique de Haute-Savoie,

Monsieur Charles ARATHOON, Directeur de la DDE 74,

Monsieur Michel GOBBO, Directeur du Trésor Public de Haute-Savoie,

Monsieur Gérard DUCREY, Président de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie,

Monsieur Eric FERAILLE, Président de la FRAPNA Haute-Savoie,

Monsieur Jean-Claude BEVILLARD, Délégué de la FRAPNA Haute-Savoie,

Monsieur Joseph FAVRE, Président de la FDSEA Haute-Savoie,

Monsieur Bernard MOGENET, Président du CNJA Haute-Savoie,

Monsieur Jean-François VEYRAT, technicien de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie.

Monsieur Jean-Claude MARTIN, Président de l'EPFL de Haute-Savoie,

Monsieur Philippe VANSTEENKISTE, Directeur de l'EPFL de Haute-Savoie.

Monsieur Claude JOLIVET, Président du Syndicat National du Décolletage (SNDEC).

Monsieur Gilbert GROSDEMANGE, Président d'ASTERS,

Monsieur François ORLIAC, Directeur d'ASTERS.

Madame Sylvie Gillet de THOREY, Vice-présidente du Conseil Régional Rhône-Alpes,

Mme Marie-Odile NOVELLI, Vice-présidente du Conseil Régional Rhône-Alpes.

Monsieur Arnaud DUTHEIL, Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Haute-Savoie.

Monsieur Philippe HEIMANN, Directeur Régional de la SAFER,

M. Damien BERTRAND, Directeur Départemental de la SAFER.