

DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DU TERRITOIRE

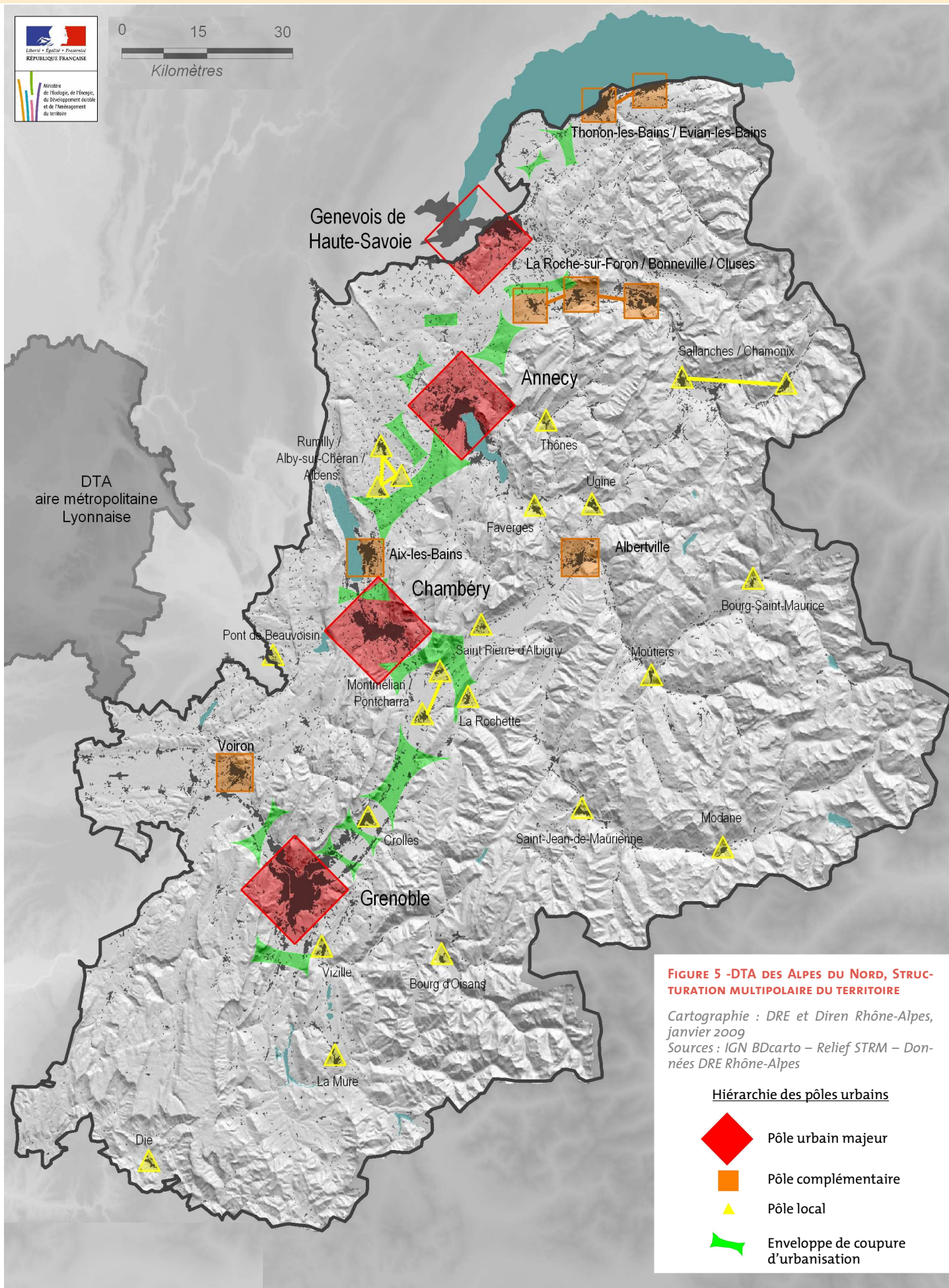






FIGURE 5 -DTA DES ALPES DU NORD, STRUCTURATION MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE

Cartographie : DRE et Diren Rhône-Alpes, janvier 2009
 Sources : IGN BDcarto – Relief STRM – Données DRE Rhône-Alpes

Hierarchie des pôles urbains

-  Pôle urbain majeur
-  Pôle complémentaire
-  Pôle local
-  Enveloppe de coupure d'urbanisation

I - POPULATION ET LOGEMENT

1 LE CONTEXTE TERRITORIAL

A L'ECHELLE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES DU NORD

La CCFG s'inscrit dans l'ensemble territorial des Alpes du Nord.

Les Alpes du Nord constituent un territoire remarquable au regard du dynamisme démographique et économique d'une part, du patrimoine naturel et paysager d'autre part (*Figure 5, page 48*). Elles présentent une véritable problématique de maintien de l'équilibre entre développement des territoires et préservation de leurs qualités.

De ce fait, l'Etat a initié sur une Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord (D.T.A.), en cours d'élaboration.

LE PROJET DE DTA ALPES DU NORD DÉFINIT, NOTAMMENT, UNE HIÉRARCHIE DE PÔLES URBAINS.

Celle-ci distingue les « pôles urbains majeurs », les « pôles complémentaires » et les « pôles locaux ». Le secteur de Bonneville est identifié comme un « pôle complémentaire », apte à structurer le territoire à l'échelle départementale et du système urbain des Alpes du nord.

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (D.T.A.) DES ALPES DU NORD :

La loi d'orientation du 04/02/1995 relative à l'aménagement et au développement du territoire a introduit les directives territoriales d'aménagement dans le code de l'urbanisme. Elles en tirent leur double nature d'outil du champ de l'urbanisme, soucieux de l'équilibre entre développement et protection et d'outil du champ de l'aménagement du territoire de plus en plus orienté vers la recherche d'un développement durable. Elles fixent : - les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires

- les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

La loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 a remplacé par les DTA par les DTADD (pour « Développement Durable »).

Contrairement aux DTA existantes, les futures DTADD ne s'imposeront plus directement aux documents d'urbanisme. Cependant, elles constitueront des documents de référence sur l'évolution souhaitable des territoires concernées (telle que portée par l'Etat). En outre, certains éléments de leur contenu pourront faire l'objet de « Projets d'Intérêt Général » et acquiescer ainsi une valeur contraignante pour les documents d'urbanisme.

La DTA des Alpes du Nord, qui n'est pas encore approuvée, conservera sa forme de DTA, tout en ayant la portée juridique d'une DTADD.

À SAVOIR

1 LE CONTEXTE TERRITORIAL

A UNE ECHELLE PLUS LOCALE : AGGLOMERATION FRANCO-VALDO-GENEVOISE ET VALLEE DE L'ARVE

La CCFG se situe en « seconde couronne » de l'agglomération franco-valdo-genevoise (Figure 8, page 51, et Figure 7, page 50) dont la population est estimée à près de 770000 habitants en 2005 et qui connaît un fort développement démographique (+ 1,6 % par an entre 2000 et 2005).

A l'échelle de cette agglomération et dans les réflexions en cours, Bonneville est reconnue comme « pôle régional ».

En outre, la CCFG s'intègre au sein de la moyenne vallée de l'Arve.

Elle est partie prenante d'un « bassin de vie » plus large, défini par l'INSEE. Ce bassin de vie reprend en grande partie les limites des quatre cantons de La Roche-sur-Foron, Bonneville, Scionzier et Cluses (Figure 6, page 50).

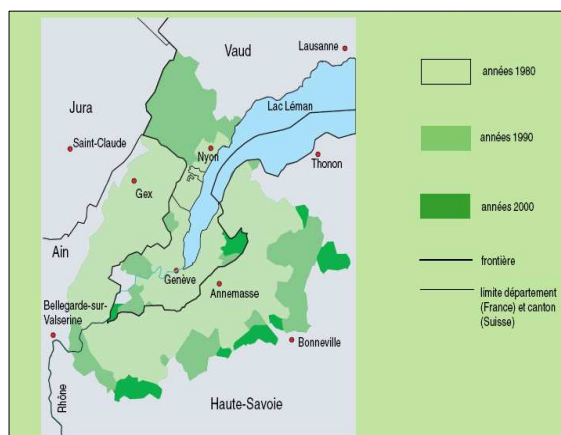


FIGURE 7 - ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE L'AIRES URBAINE (F) ET DE L'AGGLOMÉRATION (CH) DE GENÈVE

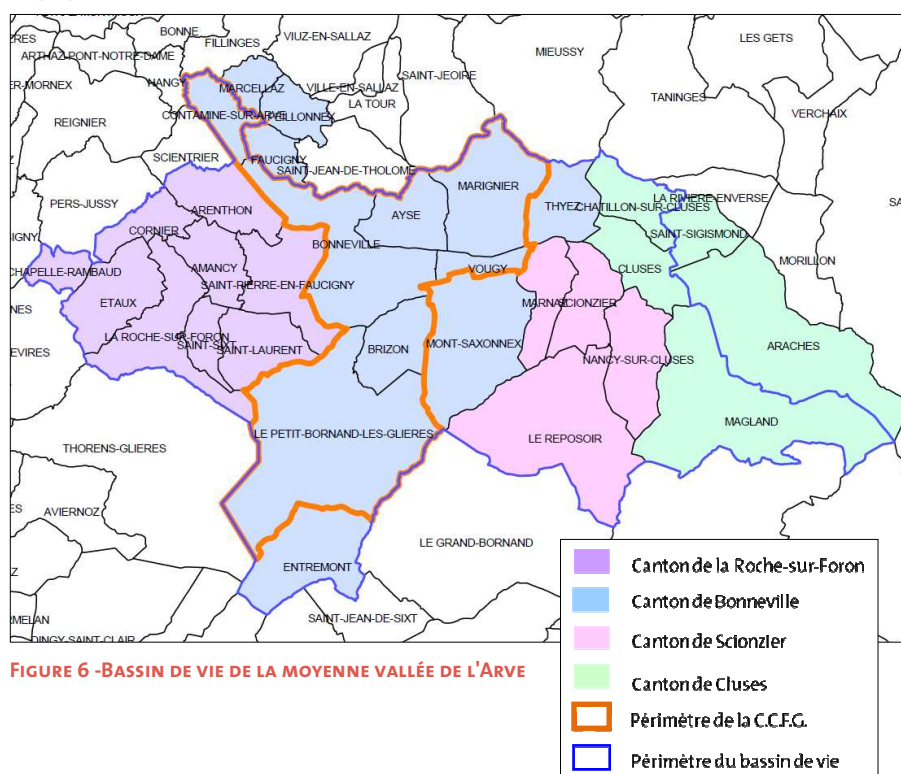
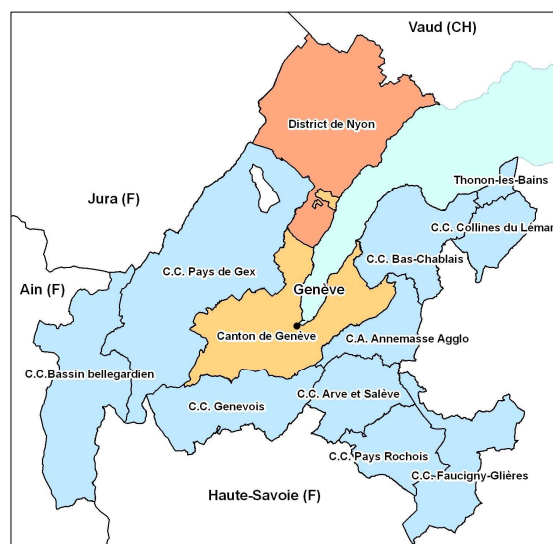


FIGURE 6 - BASSIN DE VIE DE LA MOYENNE VALLÉE DE L'ARVE

I - POPULATION ET LOGEMENT

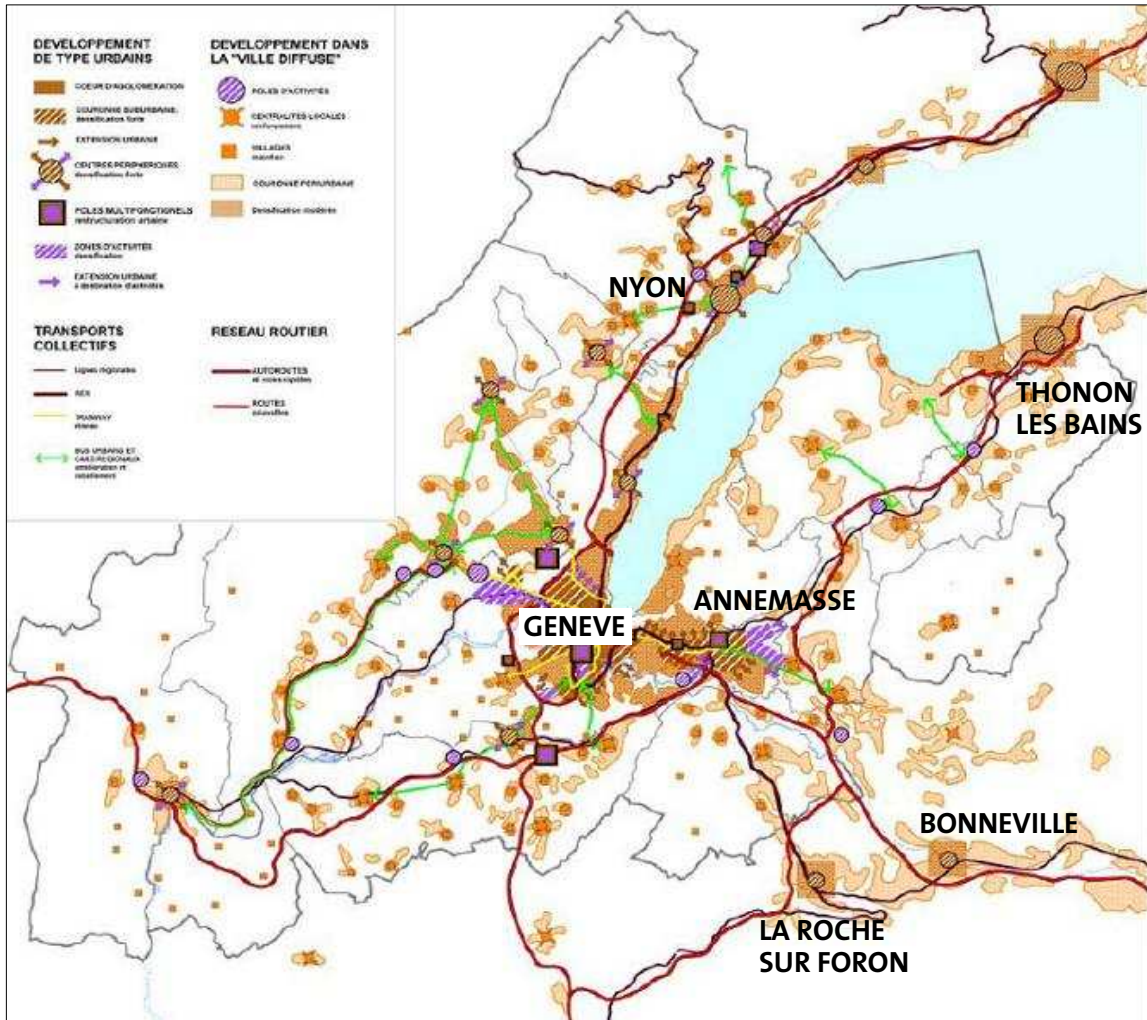


FIGURE 8 - AGGLOMÉRATION FRANCO-VALDO-GEVOISE

Sources : INSEE et charte du projet d'agglomération franco valdo genevois – déc 2007

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION

ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

LES POIDS DE POPULATIONS

La CCFG comptait en 2007 une population totale de 24 572 habitants* (Figure 9, ci-contre). Elle représente environ 25 % de la population de la moyenne vallée de l'Arve.

Bonneville, sous Préfecture dont la population atteint près de 12 000 habitants en 2007. Elle est l'une des communes les plus peuplées de la moyenne vallée de l'Arve, les autres principales communes étant Cluses et La Roche-sur-Foron.

Les autres communes de la CCFG ont une population moins importante, s'échelonnant de 455 habitants pour Brison à 6 247 habitants pour Marignier.

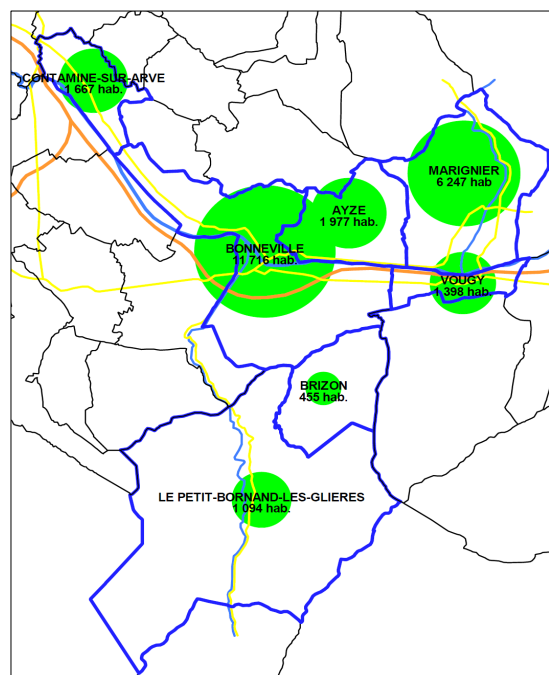


FIGURE 9 - NOMBRE D'HABITANT DES COMMUNES DE LA CCFG, RÉFÉRENCÉS AU 1^{er} JANVIER 2007

Source : INSEE, populations légales 2010.

* Contamine sur Arve : 1537 habitants sans les internes du lycée agricole.

UN TERRITOIRE EN CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Entre 1999 et 2007 (année de référence des dernières populations légales en vigueur à la date d'arrêt du SCOT), **LA CCFG A CONNU UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MOYENNE DE L'ORDRE DE 2 % PAR AN** (Tableau 1, page 52), soit plus de 400 habitants supplémentaires chaque année. Ce rythme de développement est plus élevé que celui de la période intercensitaire précédente (1990-1999 : + 1,2 % par an, en moyenne).

Ce taux de croissance est également supérieur à ce qui a été observé à l'échelle de la moyenne vallée de l'Arve (+ 1,5 % / an pour l'ensemble des cantons de La Roche sur Foron, Bonneville, Scionzier et Cluses) et du département (+ 1,7 % / an).

	POPULATION 2007	CROISSANCE ANNUELLE 1975-1982	CROISSANCE ANNUELLE 1982-1990	CROISSANCE ANNUELLE 1990-1999	CROISSANCE ANNUELLE 1999-2007
CCFG	24 572	1,7%	2,0%	1,2%	1,95%
Canton de La Roche-sur-Foron	24 091	2,1%	1,8%	2,3%	2,3%
Canton de Bonneville	34 835	2,4%	2,4%	1,5%	1,6%
Canton de Scionzier	13 151	0,7%	1,3%	0,8%	1,6%
Canton de Cluses	25 038	1,0%	1,1%	0,9%	0,6%
TOTAL MOYENNE VALLÉE DE L'ARVE	97 115	1,6%	1,7%	1,4%	1,5%
HAUTE-SAVOIE	790 353	1,4%	1,8%	1,2%	1,7%

TABLEAU 1 - ÉVOLUTION ET CROISSANCE DE LA POPULATION DE 1975 À 2007 SUR LA CCFG ET LA MOYENNE VALLÉE DE L'ARVE

Sources : INSEE, Recensement Général de la Population.

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION

UN DEVELOPPEMENT DIFFERENCIE ENTRE LES COMMUNES DE LA CCFG

Si le taux de croissance moyen de l'ensemble de la CCFG entre 1999 et 2007 a été de 1,95 % par an, le taux de croissance moyen des communes « hors Bonneville » a été de 2,4 % par an.

Ainsi, 63 % de la croissance démographique entre 1999 et 2007 s'est réalisé hors Bonneville (+ 2 158 habitants) et 37 % s'est réalisée sur Bonneville (+ 1 253 habitants). L'analyse des modalités de croissance des communes montrent l'enjeu d'un équilibre entre l'attractivité des différentes communes (Tableau 2, ci-dessous).

Depuis 1999, par exemple :

- Tout comme Bonneville (+ 1253 habitants), Marignier a connu un fort développement de sa population (+ 920 habitants).
- Vougy a connu le plus fort rythme de croissance (+ 5 % par an, s'expliquant par réalisation de la ZAC du Grand Bois, notamment),
- Petit Bornand les Glières et Brison ont connu une accélération de leur croissance.
- Le rythme de croissance est resté globalement le même à Contamine-sur-Arve, et s'est ralenti à Ayze.

	NOMBRE D'HABITANTS			EVOLUTION EN VALEURS ABSOLUES		TAUX DE CROISSANCE ANNUELS	
	1990	1999	2007	1990-1999	1999-2007	1990-1999	1999-2007
Ayze	1532	1817	1995	285	178	1,9 %	1,2 %
Bonneville	9998	10 463	11 716	465	1 253	0,5 %	1,5 %
Brison	337	383	455	46	72	1,4 %	2,2 %
Contamine sur Arve	1125	1 343	1 667*	218	324	2,0 %	2,8 % *
Marignier	4322	5 327	6 247	1 005	920	2,3 %	2,1 %
Petit Bornand les Glières	743	870	1 094	127	224	1,8 %	3,0 %
Vougy	867	958	1 398	91	440	1,1 %	5,0 %
TOTAL CCFG	18 924	21 161	24 572	2 237	3 411	1,2 %	1,95 %

TABLEAU 2 - ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 1990 À 2007 DANS LES COMMUNES DE LA CCFG

Source : INSEE, Recensement Général de la Population. *Contamine-sur-Arve : 1537 habitants sans les internes du lycée agricole, soit un taux de croissance 1999-2007 de 1,8 %/an.

Entre 1999 et 2006, seule Bonneville a connu un solde « migratoire » (différence entre le nombre d'habitants étant venus s'installer sur la commune et ceux qui en sont partis) négatif. La commune a connu tout de même une croissance du nombre de ses habitants, du fait du dynamisme des naissances (solde « naturel », c'est-à-dire des naissances et des décès, positif) (Tableau 3, ci-contre).

	TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL D'AU SOLDE NATUREL	TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL D'AU SOLDE MIGRATOIRE	TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL TOTAL
Ayze	0,9 %	0 %	0,9 %
Bonneville	0,9 %	-0,6 %	0,3 %
Brison	0,9 %	1,1 %	2,0 %
Contamine sur Arve	0,7 %	1 %	1,7 %
Marignier	0,9 %	0,9 %	1,8 %
Petit Bornand	0,8 %	1,9 %	2,7 %
Vougy	1,3 %	3,3 %	4,6 %

TABLEAU 3 - 1999-2006 : RÔLE DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS DANS LA CROISSANCE DES COMMUNES

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION

Bonneville représente 48 % de la population de la CCFG et Marignier 25 % (constituant ainsi le second pôle urbain du territoire du SCOT). Cependant, du fait du rythme de croissance accru des autres communes, le poids de Bonneville au sein de la CCFG tend à diminuer (Tableau 4, ci-après).

	PART DANS LA POPULATION TOTALE		
	1990	1999	2007
Ayze	8%	9%	8%
Bonneville	53%	49%	48%
Brison	2%	2%	2%
Contamine sur Arve	6%	6%	7%
Marignier	23%	25%	25%
Petit Bornand	4%	4%	4%
Vougy	5%	5%	6%
TOTAL CCFG	100%	100%	100%

TABLEAU 4 - PART DE LA POPULATION PAR COMMUNE DANS LA POPULATION TOTALE DE LA CCFG, DE 1999 À 2007
Source : INSEE, Recensement Général de la Population

PROFIL ET STRUCTURE

AGE ET VIEILLISSEMENT

Entre 1999 et 2006, une légère tendance au vieillissement de la population de la CCFG se dessine. Alors que celle-ci présentait en 1999 un profil plus jeune que le reste du département, elle se rapproche en 2006 de la moyenne départementale (Figure 10, ci-dessous).

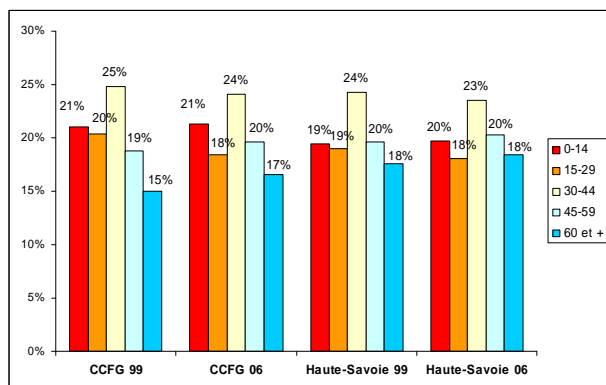


FIGURE 10 - RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON L'ÂGE

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

Vougy et Contamine sur Arve sont les communes où la part des moins de 19 ans est la plus importante.

La situation est inverse à Ayze.

Marignier se situe dans la moyenne de la CCFG (Tableau 5, ci-contre).

	PART DES - 19 ANS	PART DES + 60 ANS	INDICE DE JEUNESSE 2006 (- 19 ANS / + 60 ANS)
Ayze	24%	21%	1,1
Bonneville	27%	18%	1,6
Brison	26%	15%	1,7
Contamine	31%	15%	2,1
Marignier	28%	15%	1,9
Petit Bornand	29%	16%	1,8
Vougy	33%	12%	2,9
CCFG	28%	17%	1,7
HAUTE-SAVOIE	26%	18%	1,4

TABLEAU 5 - INDICE DE JEUNESSE DES COMMUNES DE LA CCFG EN 2006

Source : INSEE, Recensement Général de la Population 2006

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION



PROFIL DES FAMILLES ET MENAGES

UNE PART IMPORTANTE DE FAMILLES AVEC ENFANTS

La CCFG possède une structure « familiale » de la population assez marquée. Elle suit en cela la tendance départementale, avec une part de familles avec enfants plus marquée que la moyenne française.

Les communes de Bonneville et Vougy se distinguent par un pourcentage plus élevé que les autres communes en ce qui concerne les familles de 3 enfants ou plus (Tableau 7, ci-dessous).

UNE TAILLE DES MÉNAGES EN BAISSÉ

La taille moyenne des ménages de la CCFG était de 2,5 personnes par ménages en 2006. Il s'agit d'une taille moyenne des ménages relativement importante au regard au regard d'autres territoires du département, comme par exemple l'agglomération annecienne (2,1).

Néanmoins, cette taille moyenne des ménages tend à baisser car elle était de 2,7 personnes par ménages en 1999. Cela reflète certaines tendances lourdes, qui génèrent un besoin accru en logements pour une même croissance de population : besoins de décohabitation des jeunes, croissance des familles monoparentales ou recomposées, vieillissement de la population.

A l'échelle de chaque commune, ces évolutions sont complexes et dépendent notamment des profils des populations des communes : familles avec enfants, jeunes couples... C'est à Bonneville que la taille des ménages a le plus diminuée. Elle est par contre restée stable au Petit Bornand, et a augmenté à Vougy (Tableau 6, ci-après).

	1999	2006
Ayze	2,6	2,5
Bonneville	2,7	2,4
Brison	2,5	2,3
Contamine sur Arve	2,7	2,6
Marignier	2,7	2,6
Petit Bornand	2,5	2,5
Vougy	2,8	3,0
CCFG	2,7	2,5

TABLEAU 6 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE DANS LES COMMUNES DE LA CCFG

Source : FILOCOM

FAMILLES :	SANS ENFANT	1 ENFANT	2 ENFANTS	3 ENFANTS	4 ENFANTS OU +
Ayze	52 %	20 %	19 %	7 %	1 %
Bonneville	46 %	22 %	20 %	10 %	3 %
Brison	42 %	30 %	22 %	6 %	0 %
Contamine sur Arve	45 %	17 %	29 %	7 %	2 %
Marignier	42 %	24 %	26 %	7 %	2 %
Petit Bornand les Glières	47 %	22 %	19 %	8 %	4 %
Vougy	34 %	23 %	28 %	14 %	2 %
CCFG	44 %	22 %	22 %	9 %	3 %
HAUTE-SAVOIE	45 %	23 %	23 %	7 %	2 %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	48 %	22 %	20 %	7 %	2 %

TABLEAU 7 – STRUCTURE DES FAMILLES AU SEIN DE LA CCFG, EN 2006

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION

UNE SPÉCIFICITÉ DANS LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Le type d'emplois exercés par les actifs de la CCFG, en comparaison avec la moyenne départementale, indique un nombre plus élevé d'ouvriers et un nombre moins important d'employés (*Tableau 8, ci-dessous*). C'est à Vougy, Bonneville et Marignier que ce trait est le plus marqué. Par ailleurs, Ayze et Contamine sur Arve se caractérisent par une part plus élevée de cadres et professions intermédiaires.

LA DISTRIBUTION DES RESSOURCES DES MÉNAGES

La distribution des ressources des ménages est proche de celle du reste du bassin de vie de l'Arve. Ces ressources semblent néanmoins légèrement supérieures à la moyenne du département (*Tableau 9, ci-dessous*). Par ailleurs, elles sont sensiblement inférieures sur Bonneville, Contamine et le Petit Bornand, ainsi qu'à Brison, qu'en moyenne sur la CCFG. Elles sont supérieures à Vougy, Ayze et Marignier.

	AYZE	BONNEVILLE	BRISON	CONTAMINE	MARIGNIER	PETIT BORNAND	VOUGY	CCFG	HAUTE-SAVOIE
AGRICULTEURS	1 %	0,3 %	1 %	0,4 %	0,4 %	2 %	0 %	0,4 %	1 %
ARTISANS, COMMERÇANTS, CHEF D'ENTREPRISES	4 %	4 %	6 %	6 %	4 %	6 %	7 %	4 %	5 %
CADRES	17 %	7 %	6 %	13 %	7 %	5 %	6 %	8 %	9 %
PROFESSIONS INTERMÉDIARIES	20 %	15 %	15 %	18 %	18 %	20 %	14 %	17 %	19 %
EMPLOYÉS	13 %	17 %	21 %	17 %	17 %	17 %	15 %	17 %	20 %
OUVRIERS	15 %	33 %	27 %	20 %	32 %	25 %	40 %	30 %	20 %
RETRAITÉS	29 %	25 %	24 %	26 %	21 %	26 %	18 %	24 %	25 %

TABLEAU 8 - CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS DE 15 ANS ET PLUS EN 2006

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

	INFÉRIEURES OU ÉGALE À 60 % DU PLAFOND HLM	SITUÉES ENTRE À 60 % ET 100 % DU PLAFOND HLM	SUPÉRIEURE À 100 % DU PLAFOND HLM
Ayze	12,3%	21,8%	65,9%
Bonneville	26,0%	29,3%	44,7%
Brison	34,1%	30,1%	35,8%
Contamine-sur-Arve	28,9%	27,1%	43,9%
Marignier	17,5%	28,3%	54,2%
Le Petit-Bornand	27,9%	35,4%	36,7%
Vougy	21,9%	26,4%	51,7%
CCFG	22,8%	28,4%	48,9%
MOYENNE VALLÉE DE L'ARVE	22,3%	28,5%	49,2%

TABLEAU 9 - PART DES MÉNAGES EN FONCTION DE LEURS RESSOURCES PAR RAPPORT AU PLAFOND HLM

Source : FILOCOM 2003

¹ Plafond HLM : seuil de revenu servant de référence pour l'accès aux logements sociaux de type « P.L.U.S. ». En 2007, ce plafond, exprimé en revenu annuel imposable, est fixé à 16 052 euros pour une personne seule, 21 435 euros pour un couple sans personne à charge, 25 778 euros pour un couple avec 1 personne à charge ou pour un jeune couple.

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION

En comparaison, à titre d'exemple, avec d'autres agglomérations du département, la moyenne des ressources des ménages n'est pas parmi les plus faibles, sans pour

autant être dans les plus fortes (tableau 10, ci-dessous).

	INFÉRIEURES OU ÉGALE À 60 % DU PLAFOND HLM	SITUÉES ENTRE À 60 % ET 100 % DU PLAFOND HLM	SUPÉRIEURE À 100 % DU PLAFOND HLM
C.C. Agglo. Annemassienne	35,0%	26,0%	39,0%
C.C. Agglo Annecienne	27,7%	35,2%	37,1%
CCFG	22,8%	28,4%	48,9%
C.C. du canton de Rumilly	24,0%	30,9%	45,1%
Agglomération de Cluses	22,5%	30,1%	47,4%
C.C. du Pays Rochois	20,6%	25,2%	54,3%
C.C. Arve et Salève	19,6%	21,2%	59,2%
C.C. de la Tournette	12,5%	17,3%	70,2%
ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT	24,7%	28,7%	46,6%

TABLEAU 10 - COMPARAISON DES RESSOURCES DES MÉNAGES DE LA CCFG AVEC D'AUTRES AGGLOMÉRATIONS DU DÉPARTEMENT

Sources : FILOCOM 2003 / CILSE / DDE / Géodes

UN NOMBRE DE FRONTALIERS QUI A NETTEMENT AUGMENTÉ EN 10 ANS

Entre 1999 et 2009, le nombre de frontaliers sur la CCFG a augmenté de 223 % (Tableau 11, ci-dessous) :

- 460 frontaliers en 1999,
- 1484 frontaliers en 2009.

Contamine-sur-Arve se caractérise vis-à-vis du reste de la CCFG par une part plus importante des frontaliers au sein de sa population.

	FRONTALIERS RECENSÉS EN 1999	FRONTALIERS RECENSÉS EN 2009	PART DANS LE TOTAL DES FRONTALIERS	POIDS DE LA COMMUNE DANS LA POPULATION DE LA CCFG	POIDS DES FRONTALIERS AU SEIN DE LA POPULATION DES COMMUNES
Ayze	45	118	8 %	8 %	6 %
Bonneville	200	769	52 %	48 %	7 %
Brison	13	33	2 %	2 %	7 %
Contamine	122	212	14 %	7 %	13 %
Marignier	53	230	15 %	25 %	4 %
Petit Bornand	16	56	4 %	4 %	5 %
Vougy	11	66	4 %	6 %	5 %
CCFG	460	1 484	100 %	100%	6 %

TABLEAU 11 - PART DES FRONTALIERS DANS LA POPULATION DE LA CCFG

Source : OCSTAT – Canton de Genève

I - POPULATION ET LOGEMENT

2 LA POPULATION

L'INFLUENCE « SUISSE » EST DE PLUS EN PLUS MARQUÉE SUR LE TERRITOIRE

L'ensemble de la moyenne vallée de l'Arve connaît une forte augmentation du nombre de frontaliers (Figure 11, ci-après). La CCFG représentait, en 2009, 27,5 % de l'ensemble des frontaliers des cantons de La Roche-sur-Foron, Bonneville, Cluses et Scionzier.

UN NOMBRE DE RÉSIDENTS DE NATIONALITÉ SUISSE QUI RESTE LIMITÉ, MAIS QUI A AUGMENTÉ

Seules 88 personnes de nationalité suisse (ou bénéficiant de la double nationalité française/suisse) résidaient en 2006 sur la CCFG (Tableau 12, ci-dessous). Ce nombre était de 65 en 2001, soit une augmentation de 35 %. Contamine-sur-Arve et dans une moindre mesure, le Petit-Bornand-Les-Glières, se caractérisent par une part plus importante dans le total des résidents suisses que dans la population totale de la CCFG

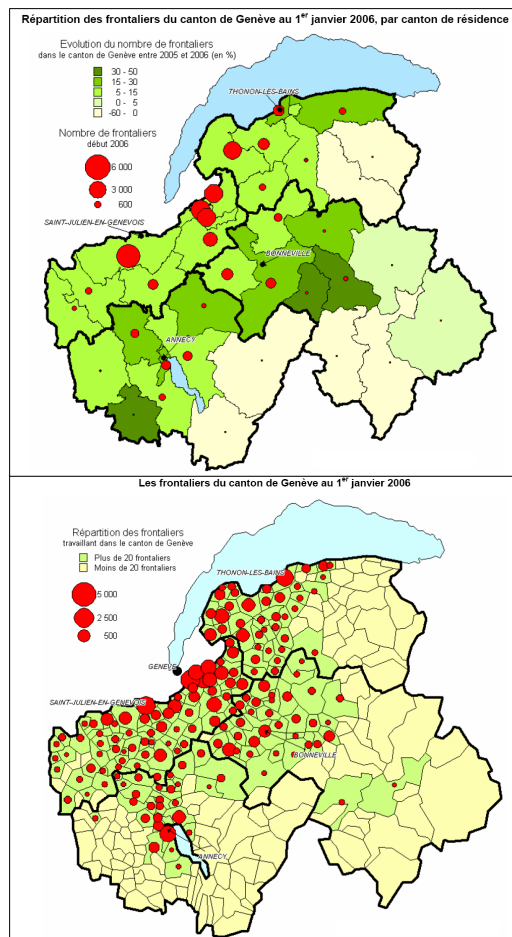


FIGURE 11 - RÉPARTITION DES FRONTALIERS DU CANTON DE GENÈVE AU 1^{ER} JANVIER 2006

Sources : OCSTAT, SED Haute-Savoie et Observatoire départemental, Conseil Général 74

	NOMBRE DE RÉSIDENTS SUISSES ET DOUBLES NATIONAUX EN 2006	PART DANS LE TOTAL DES RÉSIDENTS SUISSES ET DOUBLES NATIONAUX	POIDS DE LA COMMUNE DANS LA POPULATION CCFG 2006
Ayze	3	3 %	8%
Bonneville	14	16 %	48%
Brison	1	1 %	2%
Contamine	46	52 %	7%
Marignier	9	10 %	25%
Petit Bornand	12	14 %	4%
Vougy	3	3 %	6%
CCFG	88	100 %	100%

TABLEAU 12 - RÉSIDENTS SUISSES ET DOUBLES NATIONAUX AU SEIN DE LA CCFG

Source : Observatoire départemental, Conseil Général 74

I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

ÉVOLUTION

UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

La CCFG compte de l'ordre de 10 500 logements. 70 % de ce parc est localisé sur les communes de Bonneville (45 %) et Marignier (25 %).

Depuis 1990, il a connu une croissance constante (+ 1,9 % par an entre 1990 et 1999 ; + 1,8 % par an entre 1999 et 2006).

Entre 1999 et 2006, Vougy et Marignier ont connu les rythmes de croissance les plus importants (*Tableau 13, ci-dessous*).

PROFIL ET STRUCTURE

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES RESIDENTS

UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT RÉCENT

De l'ordre d'un quart des logements de la CCFG datent d'après 1990, et la moitié d'après 1975. Un tiers du parc de logements date également de la période des « trentes glorieuses » (logements construits entre 1949 et 1974). Cette caractéristique est très marquée à Bonneville.

Le parc de logements antérieurs à 1949 n'est pas négligeable (18 %). La part de ce parc est notamment très importante à Brison et au Petit Bornand, ainsi que dans une moindre mesure à Contamine sur Arve (*Tableau 14, ci-dessous*).

	1990	1999	2006	POIDS AU SEIN DE LA CCFG	ÉVOLUTION 1990-1999 / AN	ÉVOLUTION 1999-2006 / AN
Ayze	663	841	893	8%	2,7%	0,9%
Bonneville	3733	4183	4694	45%	1,3%	1,7%
Brison	395	404	446	4%	0,3%	1,4%
Contamine	467	584	647	6%	2,5%	1,5%
Marignier	1663	2213	2592	25%	3,2%	2,3%
Petit Bornand	582	710	785	7%	2,2%	1,4%
Vougy	304	354	461	4%	1,7%	3,8%
CCFG	7807	9289	10518	100%	1,9%	1,8%

TABLEAU 13- PARC DE LOGEMENTS DE LA CCFG ET ÉVOLUTION DEPUIS 1990

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

	AVANT 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2003
Ayze	16 %	23 %	32 %	29 %
Bonneville	15 %	40 %	29 %	17 %
Brison	42 %	23 %	19 %	15 %
Contamine	27 %	20 %	25 %	27 %
Marignier	16 %	28 %	21 %	35 %
Petit Bornand	48 %	21 %	14 %	17 %
Vougy	14 %	15 %	30 %	41 %
CCFG	18 %	32 %	26 %	24 %

TABLEAU 14- DATE D'ACHÈVEMENT DES LOGEMENTS DE LA CCFG

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

UNE PART PRÉPONDERANTE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Les résidences principales représentent 85 % de l'ensemble des logements en 2006 (Figure 12, page 60).

La part des résidences secondaires (8 %) est faible, tout comme celle des logements vacants (7 %). Ceci reflète un marché du logement tendu.

Au sein de la CCFG, on observe la particularité de deux communes qui comptent beaucoup de résidences secondaires : Brison (46 % des logements) et Petit Bornand (41 %). À l'inverse, Vougy n'en compte que 1 %.

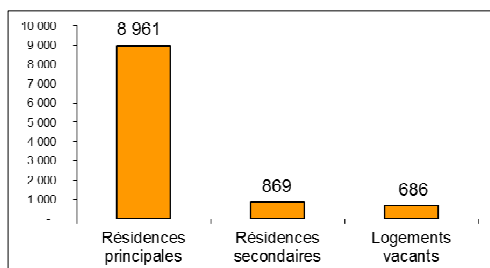
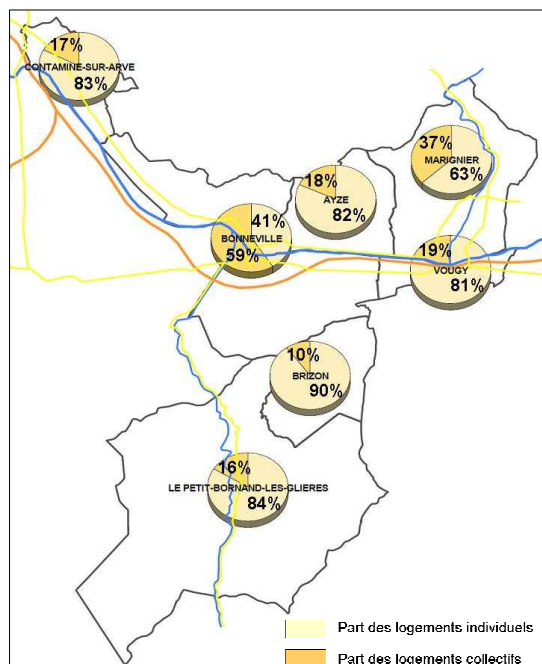


FIGURE 12 - STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT EN 2006

Source : INSEE



UNE PRÉDOMINANCE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

La part des logements individuels sur la CCFG était de 60 % en 2006, en légère augmentation depuis 1999 (56 %). Le parc de logements collectifs (40 %) est d'importance variée selon les communes : 59 % à Bonneville, 37 % à Marignier et de l'ordre de 10 à 19 % des logements dans les autres communes (Tableau 15 et Figure 13, ci-après).

	LOGEMENTS INDIVIDUELS*		LOGEMENTS COLLECTIFS	
	PART EN 1999	PART EN 2006	PART EN 1999	PART EN 2006
Ayze	80%	82%	20%	18%
Bonneville	37%	41%	63%	59%
Brison	99%	90%	1%	10%
Contamine	77%	83%	23%	17%
Marignier	59%	63%	41%	37%
Petit Bornand	80%	84%	20%	16%
Vougy	69%	81%	31%	19%
CCFG	56%	60%	44%	40%

TABLEAU 15- PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS DANS LES COMMUNES DE LA CCFG, EN 1999 ET 2006

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

FIGURE 13- TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS DES COMMUNES

Source : recensement INSEE 2006

* Logements individuels : logements individuels « purs »
+ Logements individuels « groupés »

I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

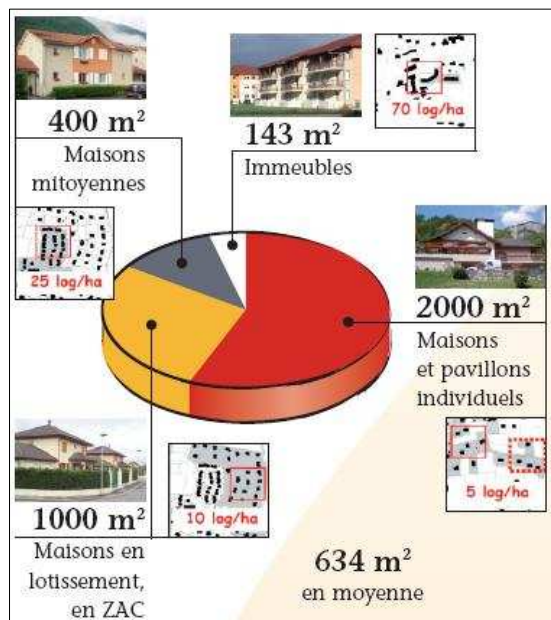


FIGURE 14 – LOGEMENTS RÉALISÉS ENTRE 1990 ET 2005 SUR LA CCFG : RÉPARTITION PAR TYPE ET CONSOMMATION MOYENNE DE TERRAIN POUR UN LOGEMENT

* NB : situation avant intégration de Brison et Marignier dans la CCFG

Source : DDT – Porter à Connaissance de l'Etat

TYPES D'HABITAT ET CONSOMMATIONS D'ESPACES

Le Porter à Connaissance de l'Etat a rappelé les évolutions observées concernant les types d'habitats et les consommations d'espaces entre 1990 et 2005 (situation avant intégration de Brison et Marignier dans la CCFG, Figure 14 ci-dessus ; Tableau 16, et Tableau 17, ci-après).

Ces résultats montrent que les choix d'urbanisme, en matière de formes urbaines, ne sont pas neutres en termes de consommation foncière et d'économie de l'espace sur la CCFG. En effet, compte-tenu de ces éléments*, on observe que l'habitat individuel « libre » a consommé plus de la moitié des surfaces urbanisées, pour un

nombre réduit de logements réalisés. Il en est de même, mais dans une moindre mesure, pour l'habitat individuel « avec procédure ». A l'inverse, seules 12 % des surfaces urbanisées ont été consommées par de l'habitat collectif, alors que cette forme d'urbanisation a représenté la moitié des logements réalisés.

	SURFACE DE TERRAIN CONSOMMÉE EN MOYENNE POUR UN LOGEMENT	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISÉS EN MOYENNE SUR 1 HECTARE DE TERRAIN
Habitat Individuel « libre »	2000 m ²	5 logements / ha
Habitat Individuel « avec procédure » (ex : lotissement)	1000 m ²	10 logements / ha
Habitat Individuel « groupé »	400 m ²	25 logements / ha
Habitat collectif	143 m ²	70 logements / ha
MOYENNE TOUT TYPE D'HABITAT CONFONDU	634 m²	16 LOGEMENTS / HA

TABLEAU 16 - TYPES D'HABITAT ET CONSOMMATIONS D'ESPACES SUR LA CCFG : CONSTAT ENTRE 1990 ET 2005*

* NB : situation avant intégration de Brison et Marignier dans la CCFG. Source : DDT – Porter à Connaissance de l'Etat.

	PART DANS LES LOGEMENTS RÉALISÉS ENTRE 1990 ET 2005	PART DANS LES SURFACES CONSOMMÉES PAR L'URBANISATION ENTRE 1990 ET 2005
Habitat Individuel « libre »	17 %	54 %
Habitat Individuel « avec procédure » (ex : lotissement)	17 %	27 %
Habitat Individuel « groupé »	10 %	7 %
Habitat collectif	56 %	12 %

TABLEAU 17 - PART DES TYPES D'HABITAT ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 1990 ET 2005*

* NB : situation avant intégration de Brison et Marignier dans la CCFG. Source : DDEA – Porter à Connaissance de l'Etat.

I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

UNE FORTE CROISSANCE DES PRIX DU MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

Entre 2000 et 2008, le prix moyen des maisons et des appartements a doublé (*Figure 15, page 63*). Le prix moyen des terrains à bâtir à quant à lui triplé. En 2005, le niveau des loyers se situait dans la moyenne départementale (autour de 10 Euros le m²), en augmentation de 4,4 % par rapport à l'année précédente. Le parc locatif privé comme le parc en accession sont devenus difficilement accessibles à un nombre important des ménages.

(Source : Porter à Connaissance de l'Etat)

DES OCCUPANTS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT PROPRIÉTAIRES

En moyenne sur la CCFG, 60 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Néanmoins, les profils sont différenciés selon les communes : la commune où la part des locataires est la plus importante est Bonneville, à l'inverse d'Ayze, Contamine sur Arve et Vougy (*Tableau 18, page 62*).

	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES	LOGÉS GRATUITEMENT
Ayze	78 %	18 %	4 %
Bonneville	48 %	47 %	4 %
Brisson	65 %	25 %	10 %
Contamine-sur-Arve	74 %	21 %	5 %
Marignier	66 %	30 %	4 %
Le Petit Bornand les Glières	63 %	31 %	6 %
Vougy	77 %	20 %	3 %
CCFG	60 %	36 %	4 %

TABLEAU 18 - PART DES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DANS LES COMMUNES DE LA CCFG EN 2006

Source : INSEE

LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS BIEN DÉVELOPPÉ SUR LA CCFG

Selon l'« Enquête sur le parc locatif social » (EPLS – Etat), la CCFG comptait, au 01/01/08, 1 588 logements locatifs aidés, soit 16,7 % des résidences principales.

Néanmoins, la part des logements locatifs aidés dans l'ensemble du parc de logement est plus importante à Bonneville (25,5 % des résidences principales) que sur les autres communes de la CCFG (entre 0,5 % et 15 % des résidences principales).

(*Tableau 19, page 63*)

Les communes de Bonneville et Marignier sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, qui leur impose l'objectif de 20 % des résidences principales en logements locatifs aidés. Si Bonneville dépasse cet objectif, Marignier compte 263 logements locatifs aidés, soit 10,9 % du parc des résidences principales.

Sur Bonneville, certains quartiers comptent l'essentiel du parc de logements locatifs aidés de la commune :

- Le Bois Jolivet (environ 33 %),
- Les Iles (environ 25 %),
- Le Bouchet (environ 19 %),
- Bellerive (environ 13 %)...

La CCFG représentait 30 % des logements sociaux du bassin d'habitat de l'Arve, pour une population de 25 %.



I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	PART DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES*	RÉPARTITION AU SEIN DE LA CCFG
Ayze	12	1,5%	0,8%
Bonneville	1175	25,5%	74,0%
Brison	1	0,5%	0,1%
Contamine	35	6,0%	2,2%
Marignier	263	10,9%	16,6%
Petit Bornand	31	7,2%	2,0%
Vougy	71	15,0%	4,5%
CCFG	1588	16,7%	100 %

TABLEAU 19 - PARC LOCATIF SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2008

Source : enquête EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social), DREAL

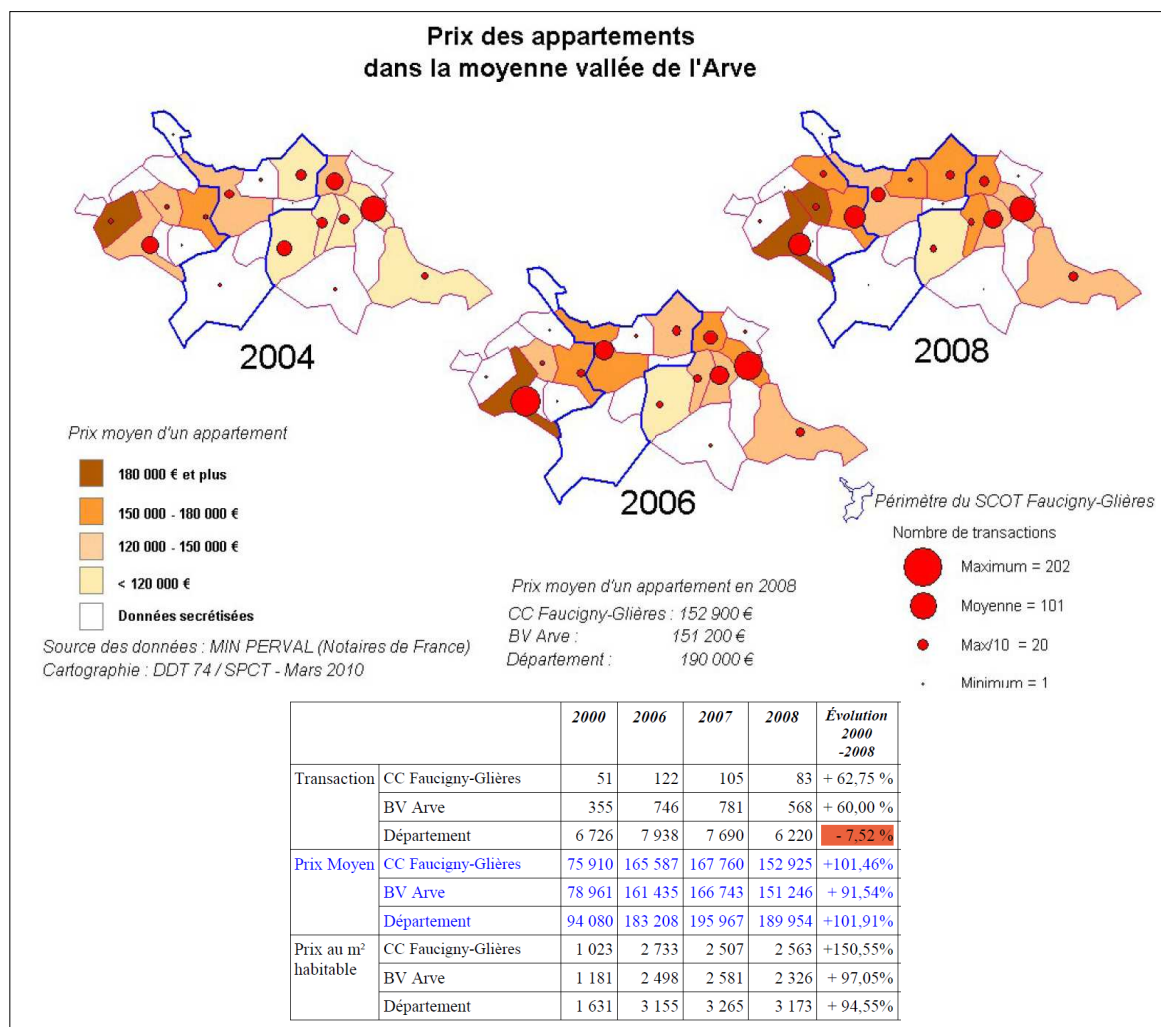


FIGURE 15 – ÉVOLUTION DU PRIX DES APPARTEMENTS DANS LA MOYENNE VALLÉE DE L'ARVE

Source : Porter à Connaissance de l'Etat, diagnostic sur les marchés fonciers et immobiliers, DDT 74, 2010.

I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

UNE FORTE DEMANDE SUR LE LOGEMENT AIDÉ

Au 1^{er} avril 2010, 1 281 demandes de logement aidé pour 966 demandeurs ont été recensés.

Bien que le parc de logements sociaux soit bien développé sur la CCFG, on observe une forte « pression » de la demande sur le parc.

Cette situation s'explique, principalement, d'une part par des demandes venant de l'ensemble du bassin de vie et s'exprimant sur Bonneville du fait de la connaissance de l'existence d'une offre importante, d'autre part par des niveaux de prix très élevés sur le marché immobilier privé.

Ainsi, on observe :

- Un report de demandes sur le parc H.L.M. qui n'arrivent pas à trouver satisfaction sur le marché privé. Pour mémoire, plus de 50 % de la population de la CCFG a des niveaux de revenus lui permettant potentiellement un accès au logement social.
- Une réelle difficulté, pour certains occupants du parc H.L.M., à développer un « parcours résidentiel » et à « sortir » du parc social en trouvant un logement dans le parc privé.

LE PROFIL DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le profil des demandeurs de logements sociaux confirme l'existence d'un besoin en logements lié au desserrement des ménages et la décohabitation.

Ainsi, les tendances (observées sur l'année 2007) sont les suivantes :

- 70 % des demandeurs ne sont pas pour l'instant logés en H.L.M.

- 21 % des demandes ont pour motif un logement trop petit et 13 % un changement situation familiale.
- 24 % des demandeurs sont hébergés par un tiers et 23 % correspondent à une famille monoparentale.

Le profil des demandeurs de logements sociaux confirme également la dimension « sociale » que le parc H.L.M. est appelé à jouer. En effet, sur la CCFG, de même sur le reste du bassin d'habitat de l'Arve et du département, les trois quarts des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds H.L.M.

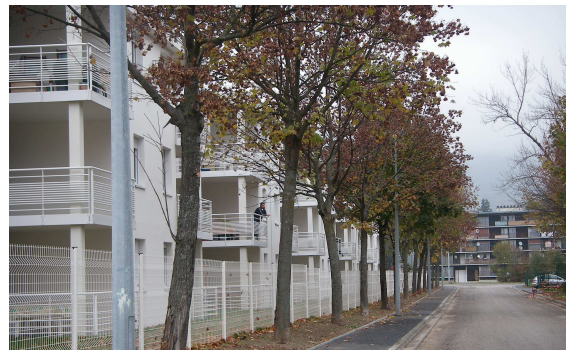
ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de 2006 prévoit la réalisation d'une aire de petit passage de 20 places à Bonneville et de 15 places à Mari-gnier.

Afin de répondre aux obligations en matière d'accueil des grands passages, l'Etat et les collectivités de l'arrondissement sur lequel il devait être prévue une aire permanente ont convenu un accueil tournant chaque année entre les différentes collectivités de l'arrondissement, sur des aires temporaires.

La CCFG assure cet accueil de grand passage sur 2009 et 2010.

Le schéma départemental est en cours de révision au moment de l'élaboration du SCOT.



I - POPULATION ET LOGEMENT

3 LE LOGEMENT

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT ET ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

La croissance du parc de logements ne se traduit pas forcément par un accroissement de la population.

Certains phénomènes « consomment » une partie du parc de logements nouvellement construits sans pour autant générer une population nouvelle.

Il s'agit :

- du « renouvellement » du parc de logement : disparitions de logements par regroupement, changement de vocation...
- du « desserrement » : il correspond à l'impact de la diminution de la taille moyenne des ménages sur le parc de logements.
- de la variation du nombre de résidences secondaires.
- de la variation du nombre de logements vacants.

Ces phénomènes permettent d'apprécier le « point mort » de la production de logements, c'est-à-dire le seuil au-delà duquel la réalisation de nouveaux logements se traduit réellement par un effet démographique.

ESTIMATION DU « POINT MORT » DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le point mort* est un parc à reconstituer pour ne pas perdre de la population. Sur la période 1990 – 1999, ce point mort a été très important puisqu'il a représenté de l'ordre de 50 % des nouveaux logements réalisés (Tableau 20, ci-dessous).

	NOMBRE DE LOGEMENTS	% DE LA CONSTRUCTION NEUVE
Construction neuve	937	100%
Renouvellement du parc	51	5%
Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants	78	8%
Impact du desserrement des ménages	360	38%
POINT MORT*	471	52%
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	448	48%

TABLEAU 20 - ESTIMATION DU « POINT MORT » DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1990 ET 1999

Source : INSEE

* Point mort : parc à reconstituer pour ne pas perdre de la population

Sur la période 1999-2006, ce point mort a diminué et n'a été que de 44 %, compte tenu d'une diminution des résidences, qui a compensé en partie l'impact des logements vacants et du desserrement des ménages (Tableau 21, ci-dessous).

On note par contre une constante qui est l'impact de ce desserrement des ménages. L'impact du phénomène de renouvellement du parc reste par contre assez limité.

	NOMBRE DE LOGEMENTS	% DE LA CONSTRUCTION NEUVE
Construction neuve	1245	100%
Renouvellement du parc	16	1,3%
Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants	29	2,3%
Impact du desserrement des ménages	501	40,3%
POINT MORT*	546	44%
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	699	56%

TABLEAU 21 - ESTIMATION DU « POINT MORT » DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2006

Source : INSEE

* Point mort : parc à reconstituer pour ne pas perdre de la population.

I - POPULATION ET LOGEMENT : ENJEUX POUR L'AVENIR

UN ENJEU MAJEUR :

Promouvoir le développement d'une offre de logements adaptée, afin de :

FACILITER LE LOGEMENT ET LES « PARCOURS RÉSIDENTIELS » des ménages de la CCFG, dans un contexte aujourd'hui difficile et qu'il convient d'améliorer pour l'avenir,

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE souhaité pour le territoire et de maintenir un équilibre global entre emplois et logements.

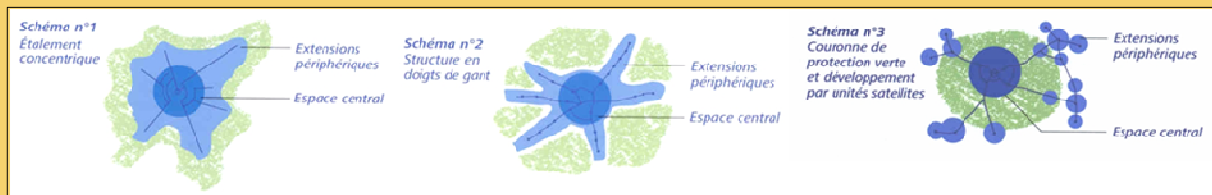


FIGURE 16 - LES FORMES DE LA CROISSANCE URBAINE : ESQUISSE DE TYPOLOGIE DES ALTERNATIVES POSSIBLES

Source : Observatoire de la ville, « Formes d'habitat et densités urbaines »

DES ENJEUX INDUITS PAR CET ENJEU MAJEUR :

LA RÉALISATION D'UN NOMBRE SUFFISANT DE LOGEMENTS

Cela nécessitera de définir la croissance du parc de logement souhaitable à l'échéance du SCOT (environ 15 ans), de manière à :

- **NE PAS ENCOURAGER LA TENSION ACTUELLE** du marché, voire, si possible, détendre le marché foncier et immobilier,
- Répondre aux besoins actuels et futurs en matière de **DÉCOHABITATION** et de **DESSERREMENT** des ménages,
- Amener une réponse aux **DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES EN COURS ET À VENIR**, générées probablement par le développement économique du territoire, la problématique transfrontalière, les impacts de la construction en cours du nouvel hôpital de l'agglomération d'Annamasse / Bonneville sur Contamine sur Arve.

LA RÉALISATION D'UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ADAPTÉE

Cela afin de permettre de :

- Maintenir **L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET GÉNÉRATIONNEL** du territoire,

- Développer et répartir **L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS** aidés, sur Bonneville, Marignier et aussi à l'échelle de la CCFG,
- Faciliter les **PARCOURS RÉSIDENTIEL** sur toutes les communes de la CCFG, par exemple par la mise en œuvre d'outils pour faciliter l'accès à la propriété, la décohabitation de jeunes ou le maintien des populations locales.

L'IDENTIFICATION DES ESPACES PROPICES AU DÉVELOPPEMENT OU AU RENOUVELLEMENT FUTURS DE L'URBANISATION

Prenant en compte :

- La nécessité d'un **RÉÉQUILIBRAGE SOCIOLOGIQUE** des principaux quartiers d'habitat social.
- Le besoin de **MÉNAGER**, sur un territoire restreint, de **L'ESPACE** pour toutes les vocations du territoire (habitat, activités économiques, agriculture, espaces naturels...)
- Les éventuelles potentialités de **CONFORTATION DES CENTRES-VILLES** et des **CENTRES-VILLAGE**, dans leur rôle majeur dans l'identité et la vie sociale des communes.

CONCLUSION