

Développement du territoire

# Observatoire départemental

Édition 2017



haute savoie   
le Département

Cliquez !

© Photo: Tristan Shu

# Au sommaire

- 1 - L'attractivité de la Haute-Savoie est le fruit d'un contexte géographique et économique riche et varié
- 2 - Un département composé d'espaces aux caractéristiques diamétralement opposées
- 3 - Des inégalités de richesse et de ressources très marquées

---

Zoom - L'action sociale permet de réduire les déséquilibres et de créer ou recréer du lien. Comment intervient-elle ?

# 1 - L'attractivité de la Haute-Savoie est le fruit d'un contexte géographique et économique riche et varié

Le contexte géographique conditionne l'urbanisation du territoire

Des vecteurs d'attractivité puissants et multiples

Un dynamisme continu et reconnu depuis plus de 50 ans

A retenir



Le contexte géographique conditionne l'urbanisation du territoire

## L'altitude moyenne de résidence est de 548 m

L'espace utile, anthropisé, est contraint par le profil physique du département (pentes, altitude, présence du Mont Blanc...). La Haute-Savoie est le 6e département le plus élevé de France, très largement au-dessus de la moyenne française (148 m d'altitude):

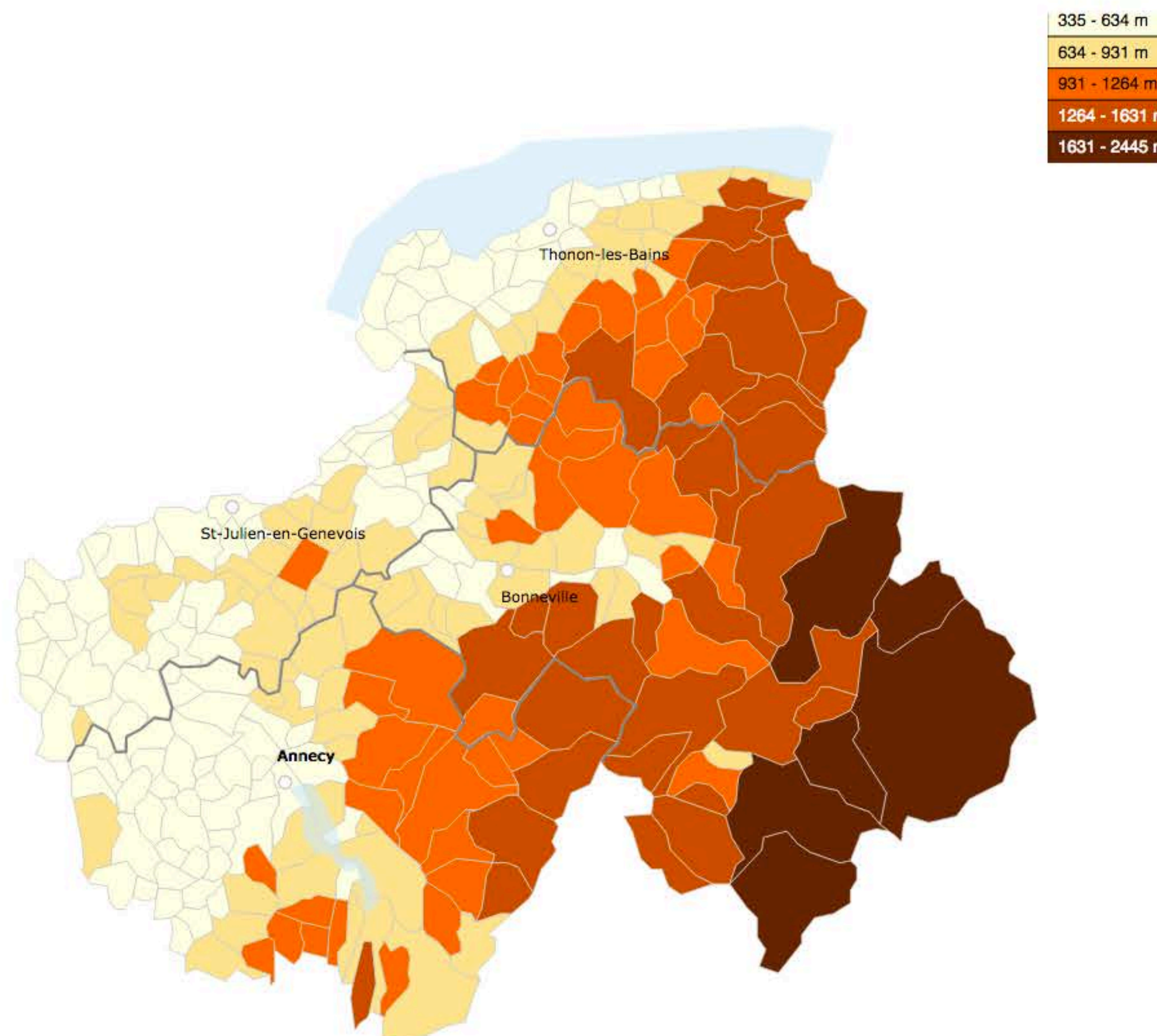
1. Hautes-Alpes : 939 m
2. Lozère : 802 m
3. Haute-Loire : 719 m
4. Cantal : 695 m
5. Alpes-de-Haute-Provence : 576 m
8. Savoie : 468 m

Le classement des communes en zone de montagne repose sur les dispositions du Conseil Européen. Il relève d'une approche sectorielle au titre de la reconnaissance et de la compensation des handicaps.

86% des communes sont classées en zone de montagne (18% en France)

## Altitude moyenne dans le département (en mètres)

Sources : INSEE, TERACTEM



Le contexte géographique conditionne l'urbanisation du territoire

**444 habitants par km<sup>2</sup> "utile" soit 2,3 fois plus qu'en France**

Espace "utile"  
= espace urbanisé  
+ espace agricole

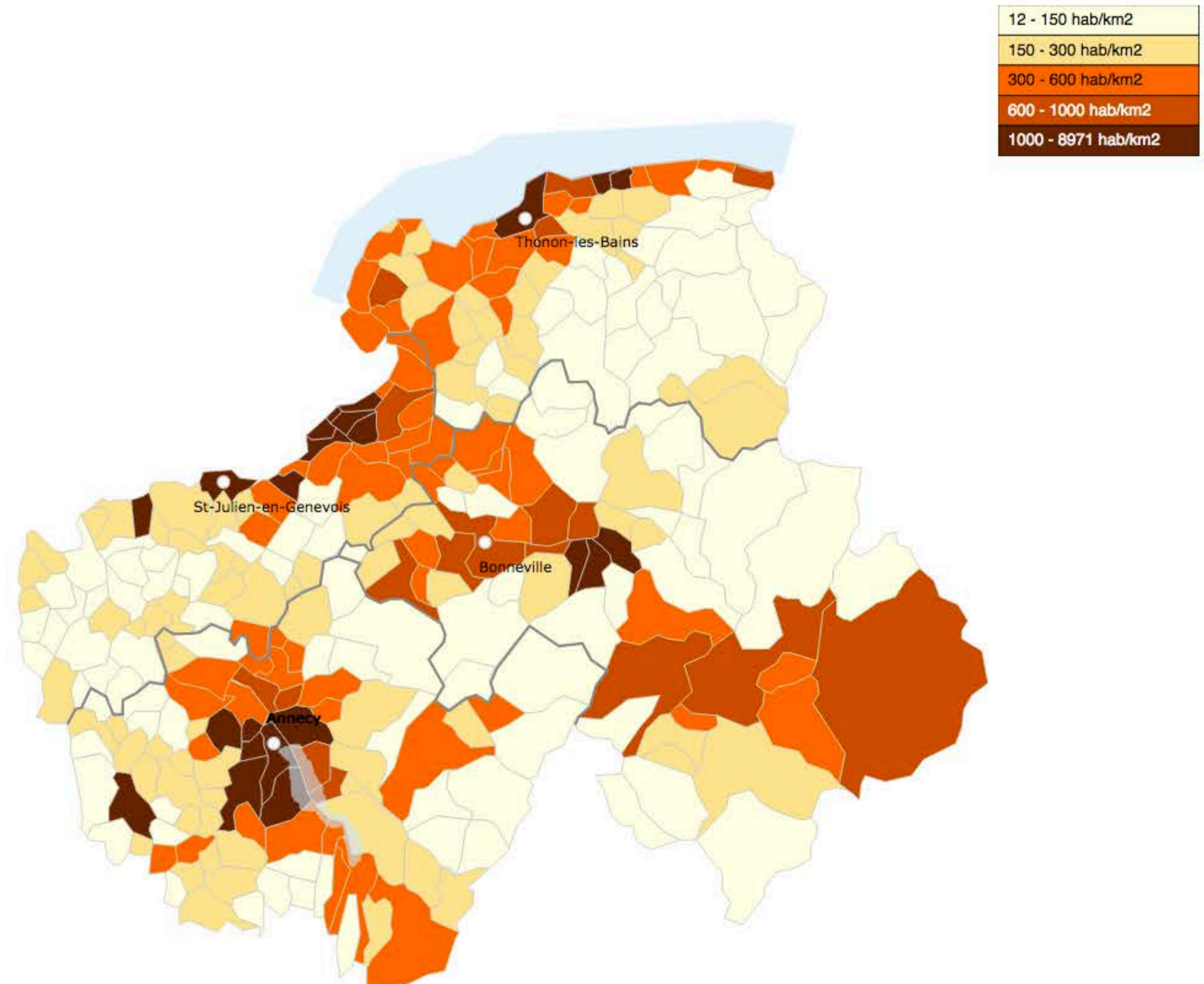
L'urbanisation du territoire est très concentrée géographiquement dans les fonds de vallée en montagne, et sur les piémonts. A titre de comparaison, la densité française de l'espace utile est de 190 habitants par km<sup>2</sup>, pour un territoire dont 38% est à l'état naturel (d'après la Statistique Annuelle Agricole).

La densité des espaces utiles culmine à 8 971 habitants par km<sup>2</sup> à Annemasse et 8 695 à Annecy (d'après la DDFIP).

Le foncier exploitable est rare : 63% du département est à l'état naturel

## Densité de l'espace utile en Haute-Savoie début 2016 (habitants / km<sup>2</sup>)

Sources : INSEE, TERACTION



Le contexte géographique  
conditionne l'urbanisation  
du territoire

## La densité des espaces urbanisés se limite à 25 habitants par hectare

La densité des espaces urbanisés des grands pôles urbains est logiquement plus élevée (44,9 habitants par hectare) et en croissance de 6,3% depuis 2000. Sa croissance en Haute-Savoie se limite à 4,4% depuis 2000 en moyenne. On observe même une baisse de cette densité dans les pôles urbains locaux (-8,8% depuis 2000) : les constructions récentes y sont moins denses que les constructions plus anciennes.

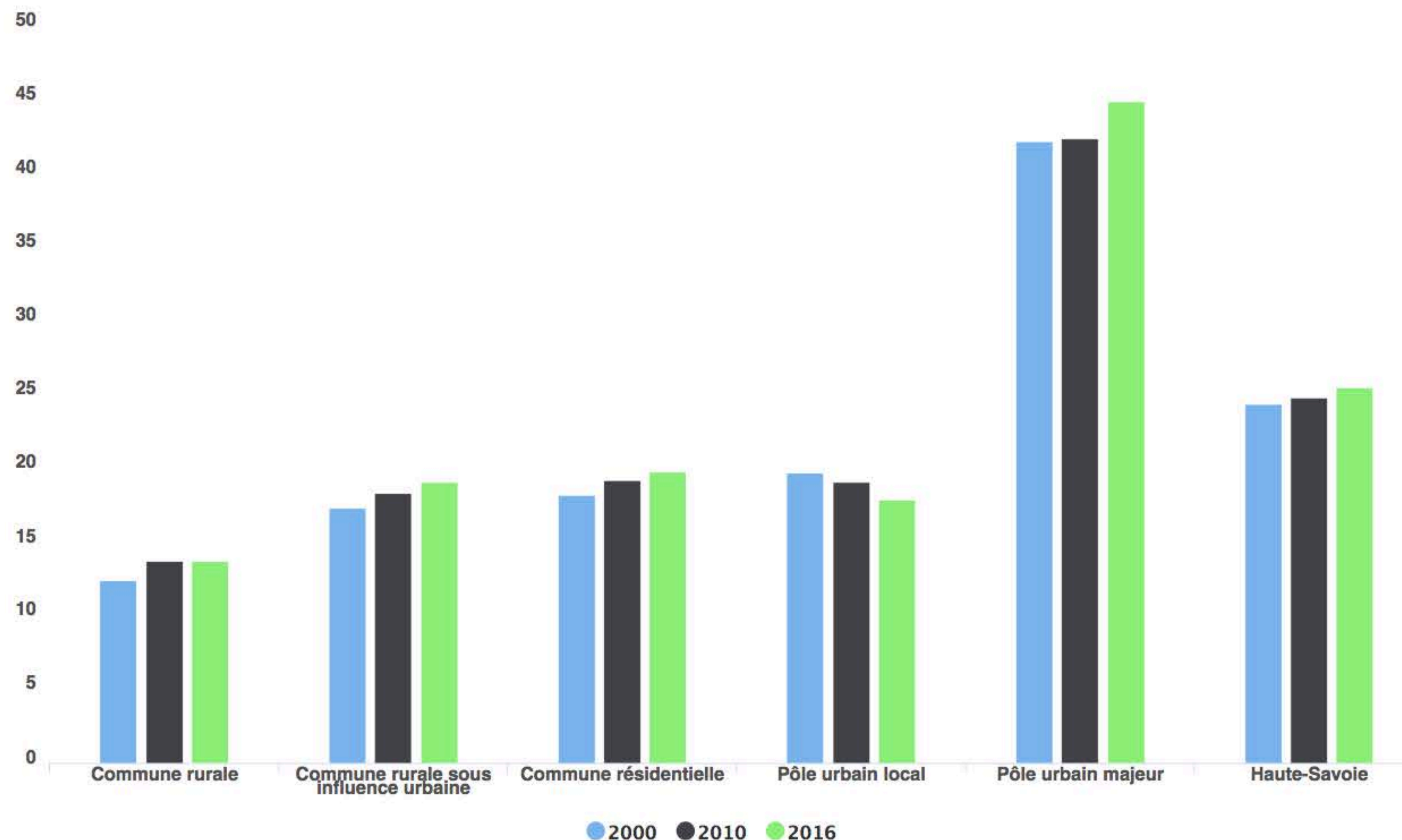
De façon générale, quel que soit le type de territoire, la croissance des espaces urbanisés est systématiquement moins rapide que la croissance de la densité des espaces utiles : le développement de l'urbanisation s'opère de façon extensive, le plus souvent au détriment des espaces agricoles.

La densité de l'espace utile en France a augmenté de 10% depuis 2000.

La densité de l'espace utile  
a augmenté de 27%  
depuis 2000

## Evolution de la densité des espaces urbanisés en Haute-Savoie de 2010 à 2016

Sources : INSEE, TERACTION





Des vecteurs  
d'attractivité puissants  
et multiples

## Près de 34 millions de nuitées touristiques chaque année

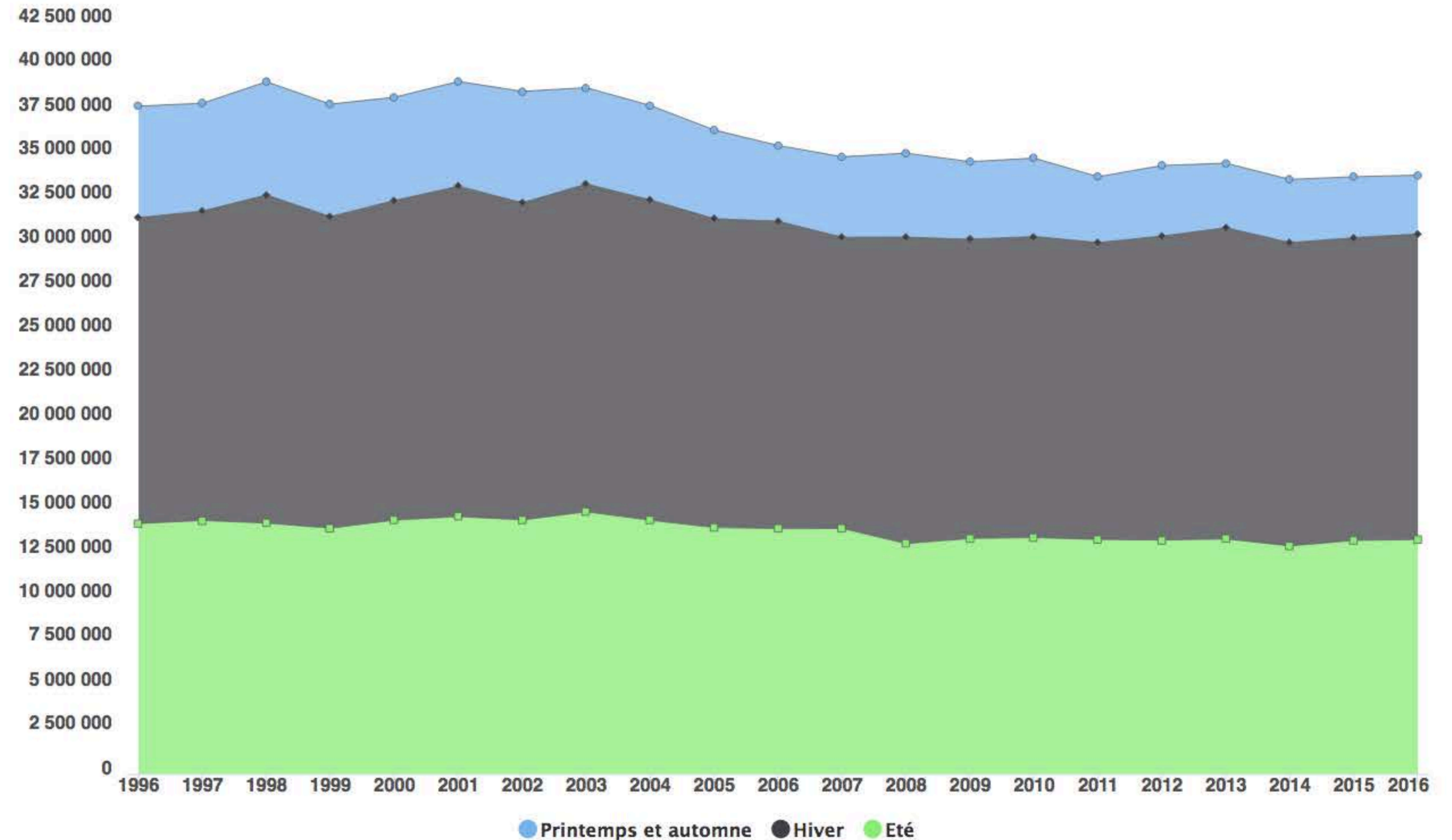
La Haute-Savoie est la 7<sup>e</sup> destination touristique française, derrière Paris (de très loin) et quelques départements littoraux. Elle se distingue par l'importance de la bi-saisonnalité (été et hiver) et par des sites naturels emblématiques : les sites de Chamonix sont, de très loin, les plus fréquentés de la région (878 411 billets en 2014 pour l'Aiguille du Midi : +76% depuis 2000). Les autres équipements de pleine nature connaissent une évolution favorable de leur fréquentation (+32% pour les Gorges du Fier depuis 2000, +191% pour le téléphérique du Salève).

La fréquentation de la Haute-Savoie a connu cependant une lente érosion depuis 2001. L'enneigement est particulièrement aléatoire dans les massifs externes, générant une forte variabilité du nombre de journées skieurs.

Le nombre de journées  
skieurs a progressé de 9%  
depuis 2003

## Evolution de la fréquentation touristique en Haute-Savoie (en millions de nuitées)

Sources : SMBT / BET - F.Marchand



Des vecteurs  
d'attractivité puissants  
et multiples

## Le chiffre d'affaires des domaines skiables représente 10% du PIB départemental

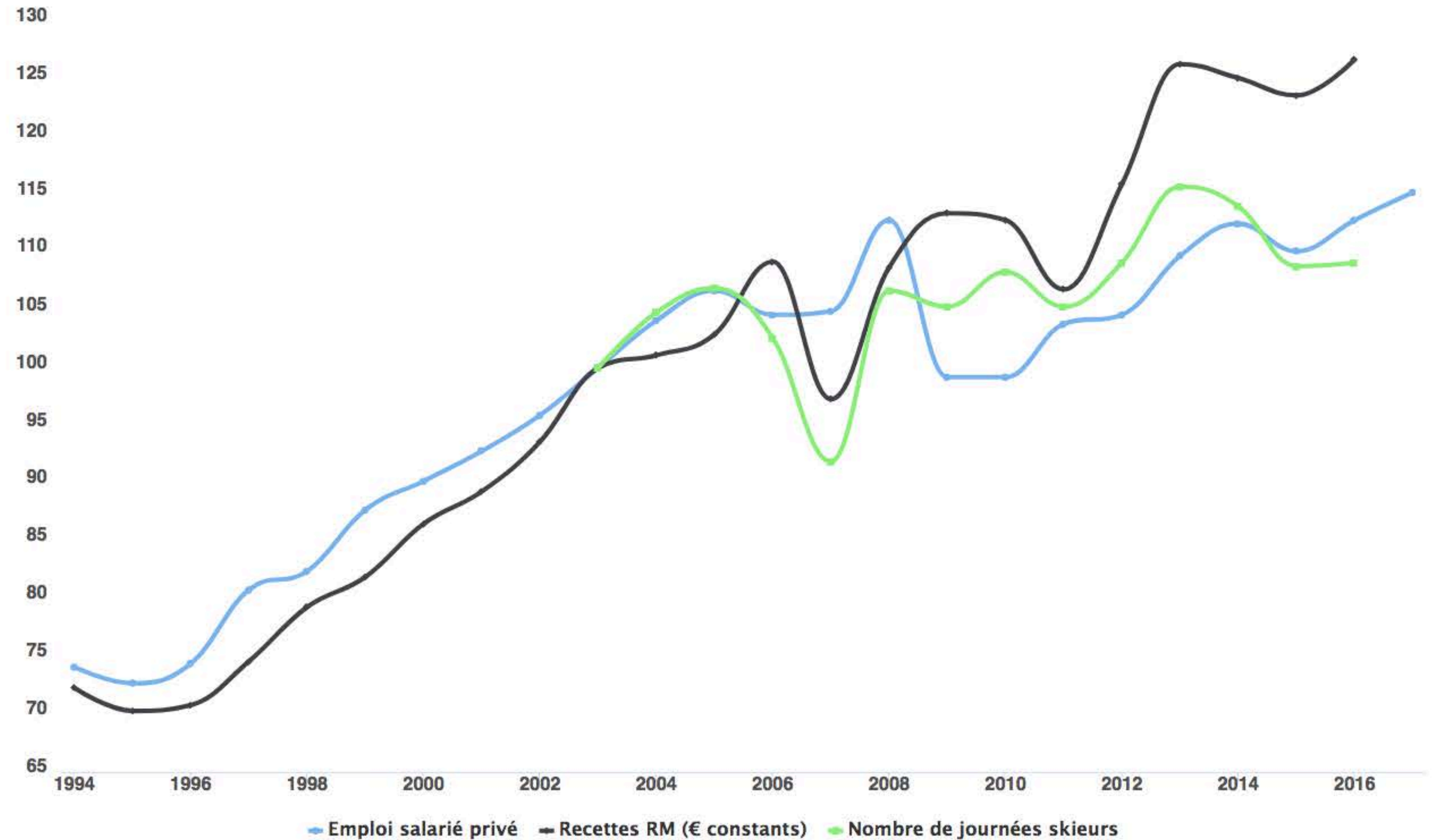
Les 47 stations de ski de Haute-Savoie représentent 20% du domaine skiable français et 25% des moniteurs ESF. Début 2017, 11% des emplois salariés privés du département sont des emplois touristiques directs (23 358 emplois). Les remontées mécaniques des stations haut-savoyardes ont généré 303 150 956 € de recettes en hiver 2015-2016, un montant record jamais atteint et en croissance de 27% depuis 2003 (contre « seulement » 9% de croissance pour le nombre de journées skieurs sur la même période).

Depuis 2013, on observe un léger recul de 4,1% du nombre de journées skieurs, une situation nouvelle après une croissance ininterrompue depuis 2003 (hormis l'accident de 2007 lié à un hiver historiquement chaud).

La progression des recettes des remontées mécaniques (+2,6% par an) est supérieure à celle du nombre de skieurs (+0,4% par an)

## Evolution comparée d'indicateurs touristiques en Haute-Savoie entre 1994 et 2017

Sources : ACOSS - DSF - SMBT





Des vecteurs  
d'attractivité puissants  
et multiples

## Le chiffre d'affaires des domaines skiables représente 10% du PIB départemental

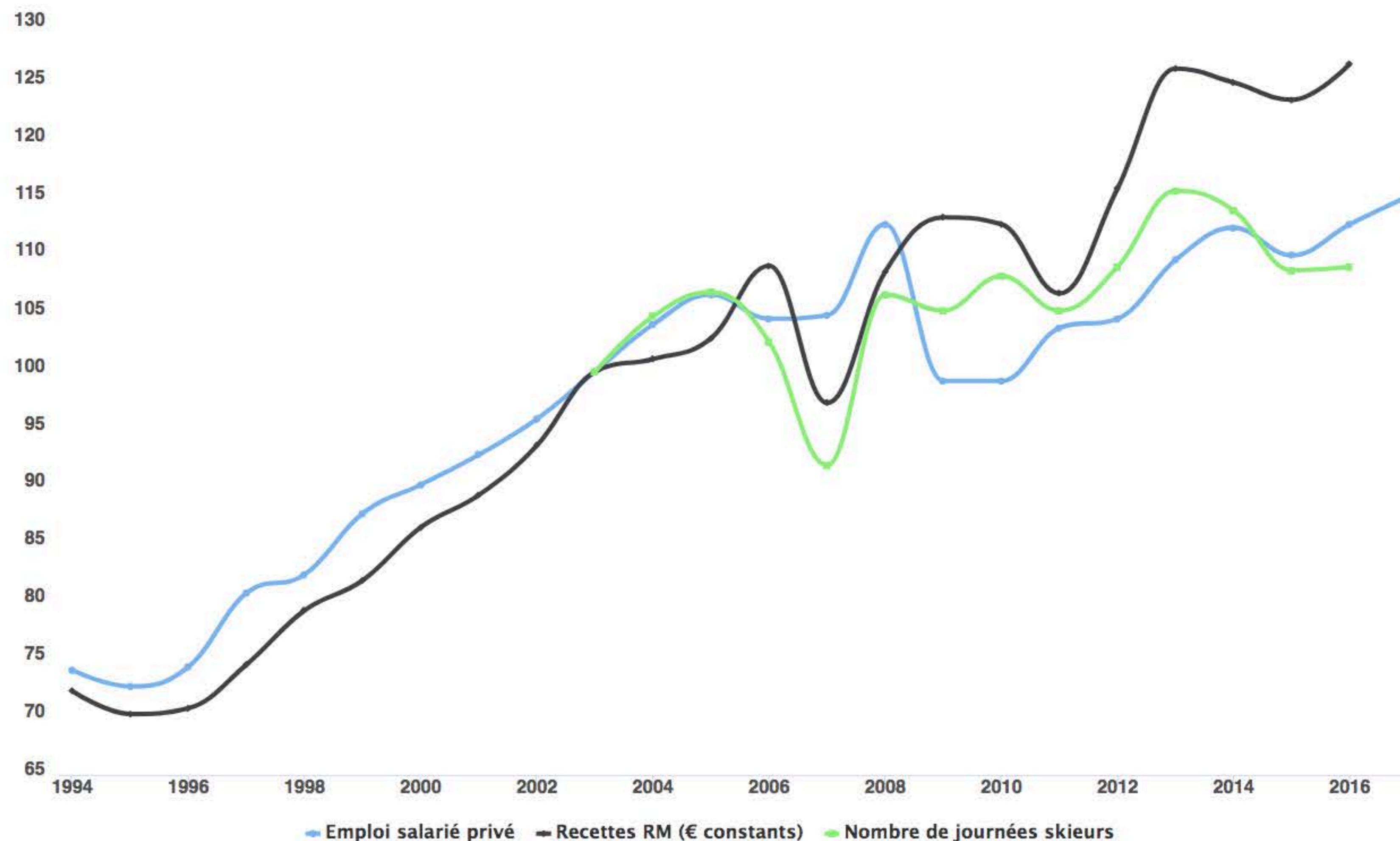
Les 47 stations de ski de Haute-Savoie représentent 20% du domaine skiable français et 25% des moniteurs ESF. Début 2017, 11% des emplois salariés privés du département sont des emplois touristiques directs (23 358 emplois). Les remontées mécaniques des stations haut-savoyardes ont généré 303 150 956 € de recettes en hiver 2015-2016, un montant record jamais atteint et en croissance de 27% depuis 2003 (contre « seulement » 9% de croissance pour le nombre de journées skieurs sur la même période).

Depuis 2013, on observe un léger recul de 4,1% du nombre de journées skieurs, une situation nouvelle après une croissance ininterrompue depuis 2003 (hormis l'accident de 2007 lié à un hiver historiquement chaud).

La progression des recettes des remontées mécaniques (+2,6% par an) est supérieure à celle du nombre de skieurs (+0,4% par an)

## Evolution comparée d'indicateurs touristiques en Haute-Savoie entre 1994 et 2017

Sources : ACOSS - DSF - SMBT



Des vecteurs d'attractivité puissants et multiples

## Près de 92 000 frontaliers actifs travaillent à Genève

(sources : OCPM, Département de la Haute-Savoie)

La présence d'une métropole de stature internationale aux portes de la Haute-Savoie a impact considérable sur la vie économique de notre département.

L'OCPM (organisme de l'Etat de Genève) décompte 78 177 titulaires de permis G et en activité. Le Département a recensé également 13 717 navetteurs suisses et double-nationaux avec le seul canton de Genève, qui n'ont pas besoin d'un permis frontalier.

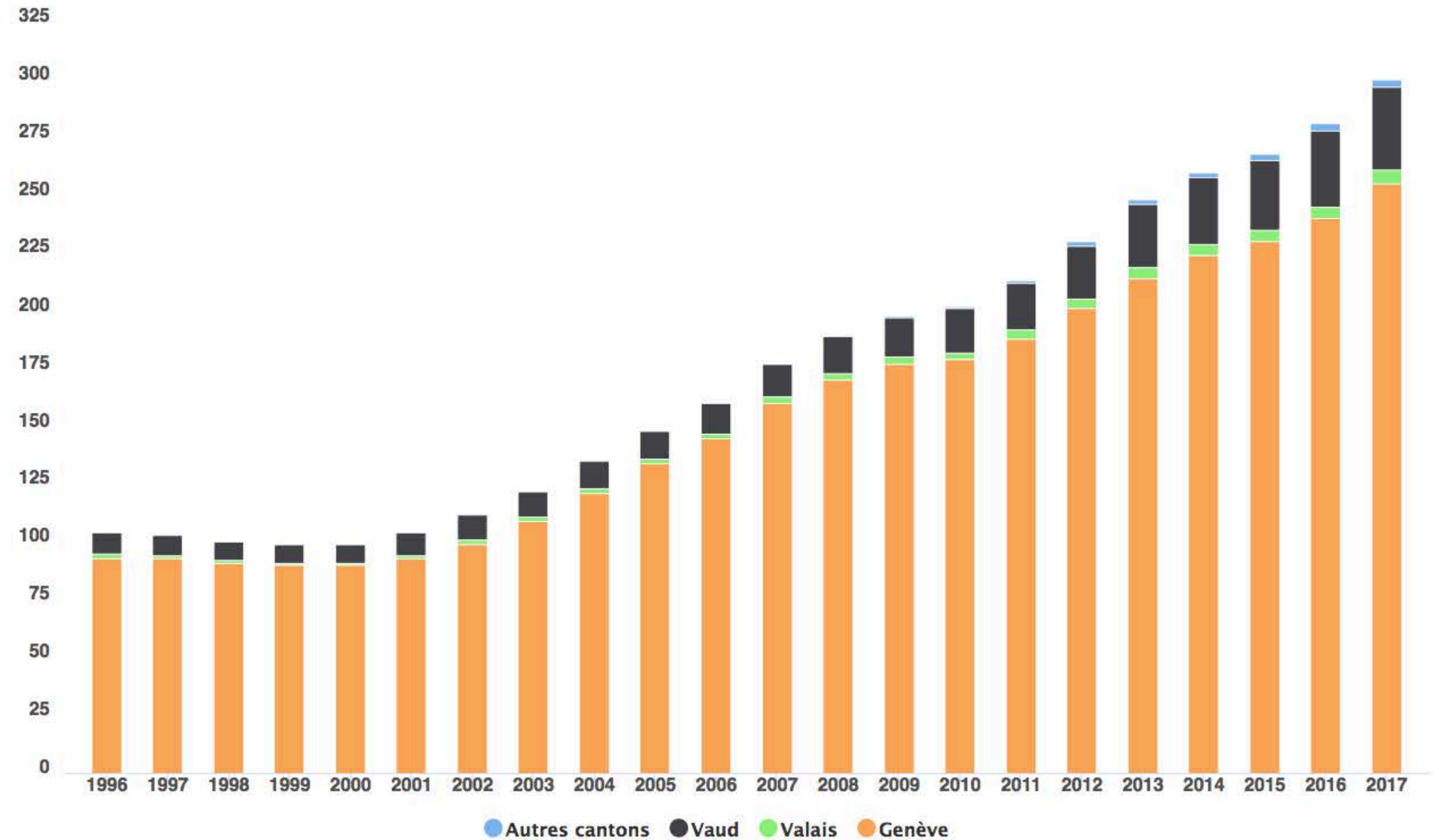
Ces chiffres ne comptabilisent même pas les fonctionnaires internationaux (7 210 vivent en France en mars 2017, soit environ 5 500 en Haute-Savoie).

+ 8 837 frontaliers actifs dans le canton de Vaud, 1 376 dans le canton du Valais et 798 dans les autres cantons suisses

(source: BFS)

## Evolution du nombre de frontaliers actifs résidant en Haute-Savoie par canton de travail (en base 100 en 2000)

Sources : OCSTAT, BFS



Des vecteurs  
d'attractivité puissants  
et multiples

## 21% des Actifs exerçant un emploi travaillent en Suisse (13% en 1999)

En 2014, l'INSEE comptabilisait 78 033 navetteurs entre la Haute-Savoie et la Suisse, contre 36 243 en 1999 (soit + 115%).

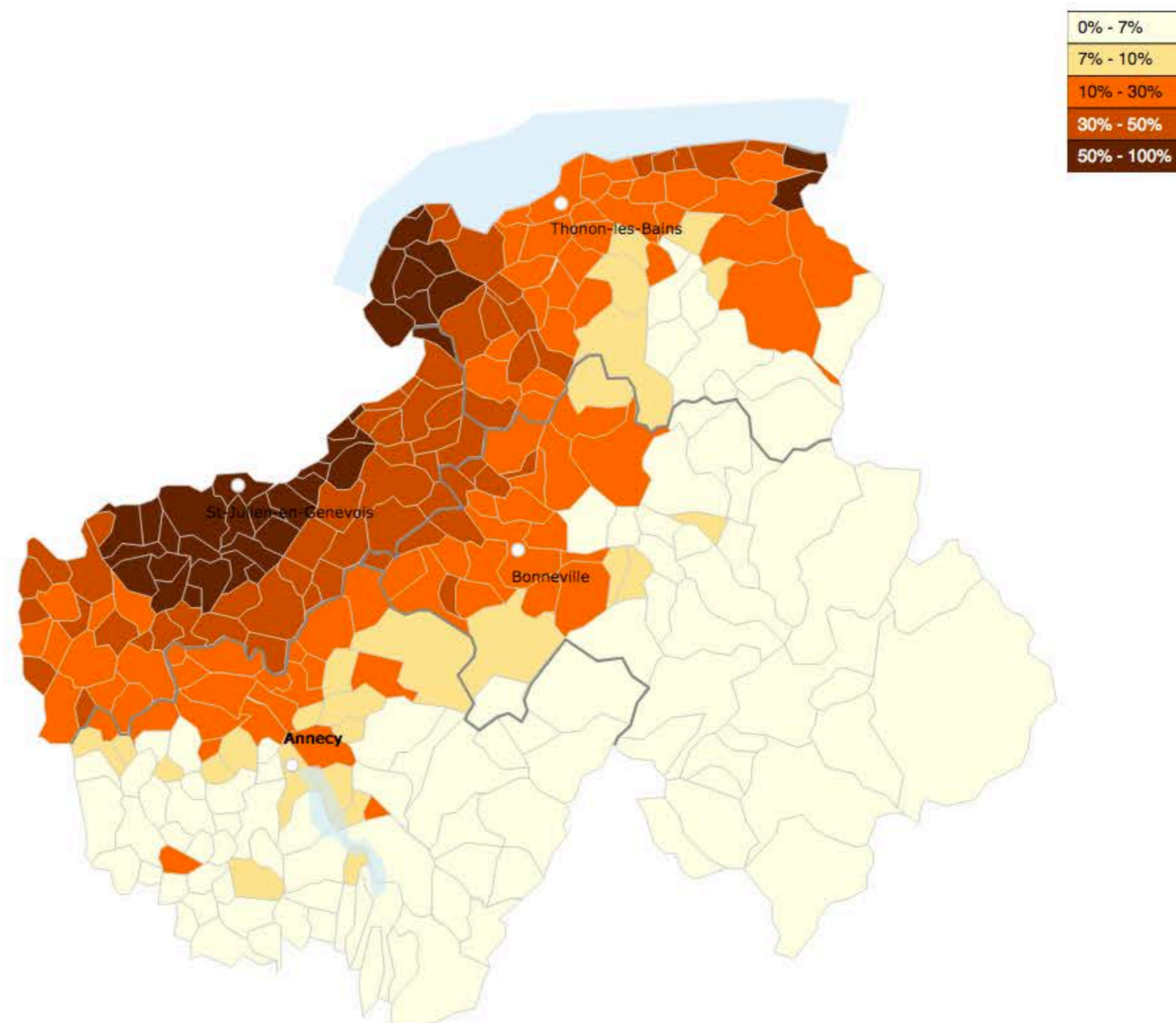
La proportion d'actifs travaillant en Suisse s'élève souvent au-delà de 50% dans les communes frontalières (100% à Novel, 75% à Veigy-Foncenex, 71% à Bossey, 69% à Feigères, 67% à Valleiry, Archamps, Chavannaz, Nernier...).

L'influence s'étend largement au-delà de la frontière : 2 028 navetteurs à Annecy (9% des actifs).

Au moins 30% des actifs  
dans 1 commune sur 3

## Pourcentage des Actifs travaillant en Suisse (en 2014)

Sources : INSEE, TERACTEM



Des vecteurs d'attractivité puissants et multiples

## 27% d'entreprises de plus en 10 ans dans la filière des industries créatives

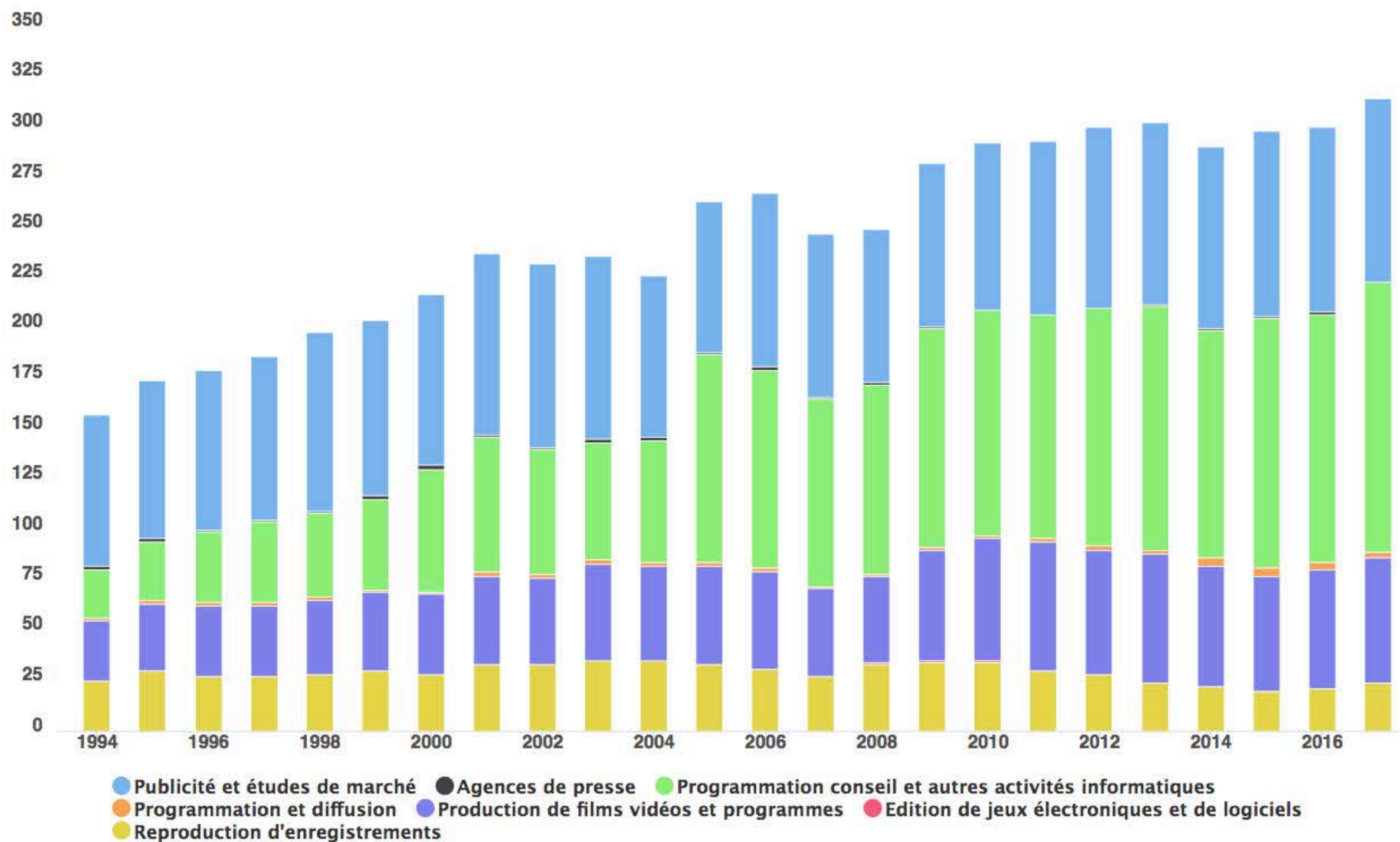
Certaines filières innovantes sont en plein essor, occupant des niches de marché. Celle de l'image en mouvement et des industries créatives occupe 2 243 emplois salariés privés en Haute-Savoie (1% de du total départemental) pour 314 entreprises. Celle des sports outdoor occupe 2 751 emplois salariés privés (1,3% du total départemental) pour 138 entreprises.

Le chiffre d'affaires de ces deux secteurs s'est accru de 8% en un an. L'emploi est stable dans la filière de l'image mais est en forte croissance (+5% en un an) dans la filière du sport outdoor.

75% du chiffre d'affaires régional de la filière outdoor est réalisé en Haute-Savoie

## Evolution du nombre d'établissements dans la filière de l'image en mouvement et des industries créatives en Haute-Savoie

Sources : INSEE - SIRENE



Des vecteurs  
d'attractivité puissants  
et multiples

## 68% des emplois sont liés à l'économie présentielle

La sphère présentielle rassemble les activités destinées à répondre aux besoins de la population présente sur le territoire. Avec 48 921 emplois supplémentaires en 15 ans (+32%), elle est très florissante en Haute-Savoie, alors que la sphère productive a perdu 4 849 emplois.

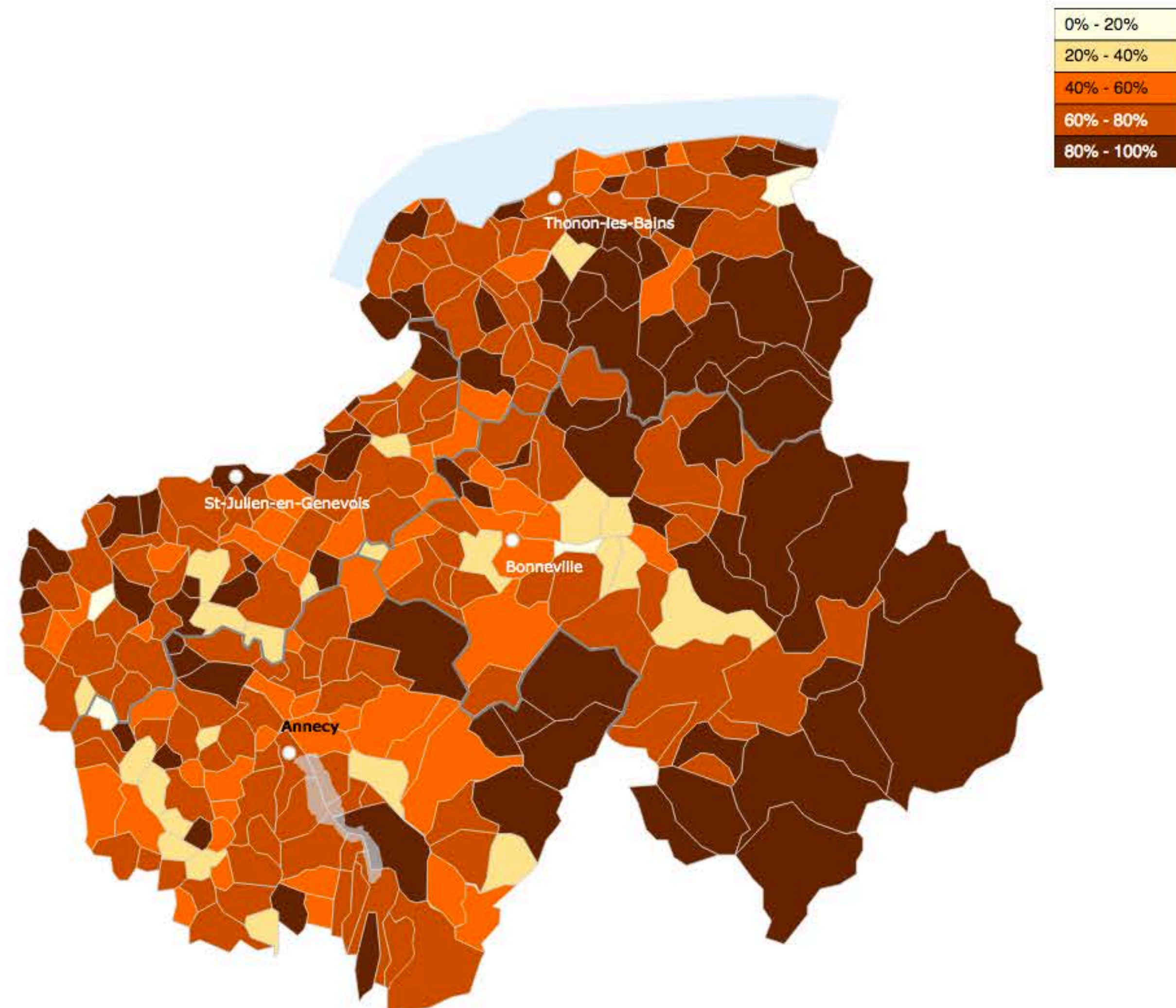
La sphère présentielle se retrouve partout dans le département, des communes rurales aux pôles urbains. Elle est encore plus prononcée dans les communes touristiques (86% des emplois à Megève, 90% à Chamonix, 93% à la Clusaz, 95% à Morzine); elle l'est moins dans des communes à fort profil industriel (15% à Marnaz, 28% à Scionzier):

- Haute-Savoie : 68% des emplois en 2014 et 60% en 1999
- Auvergne-Rhône-Alpes : 64% des emplois en 2014 et 59% en 1999
- France : 66% des emplois en 2014 et 62% en 1999

La sphère présentielle crée  
3 261 emplois par an  
depuis 15 ans

## Pourcentage des emplois dans la sphère présentielle (en 2014)

Sources : INSEE, TERACTION



Un dynamisme continu  
et reconnu depuis  
plus de 50 ans

## Depuis 4 ans, 12 600 habitants de plus en Haute-Savoie chaque année

Les dynamiques démographiques sont très fortes, depuis maintenant plus de 50 ans.

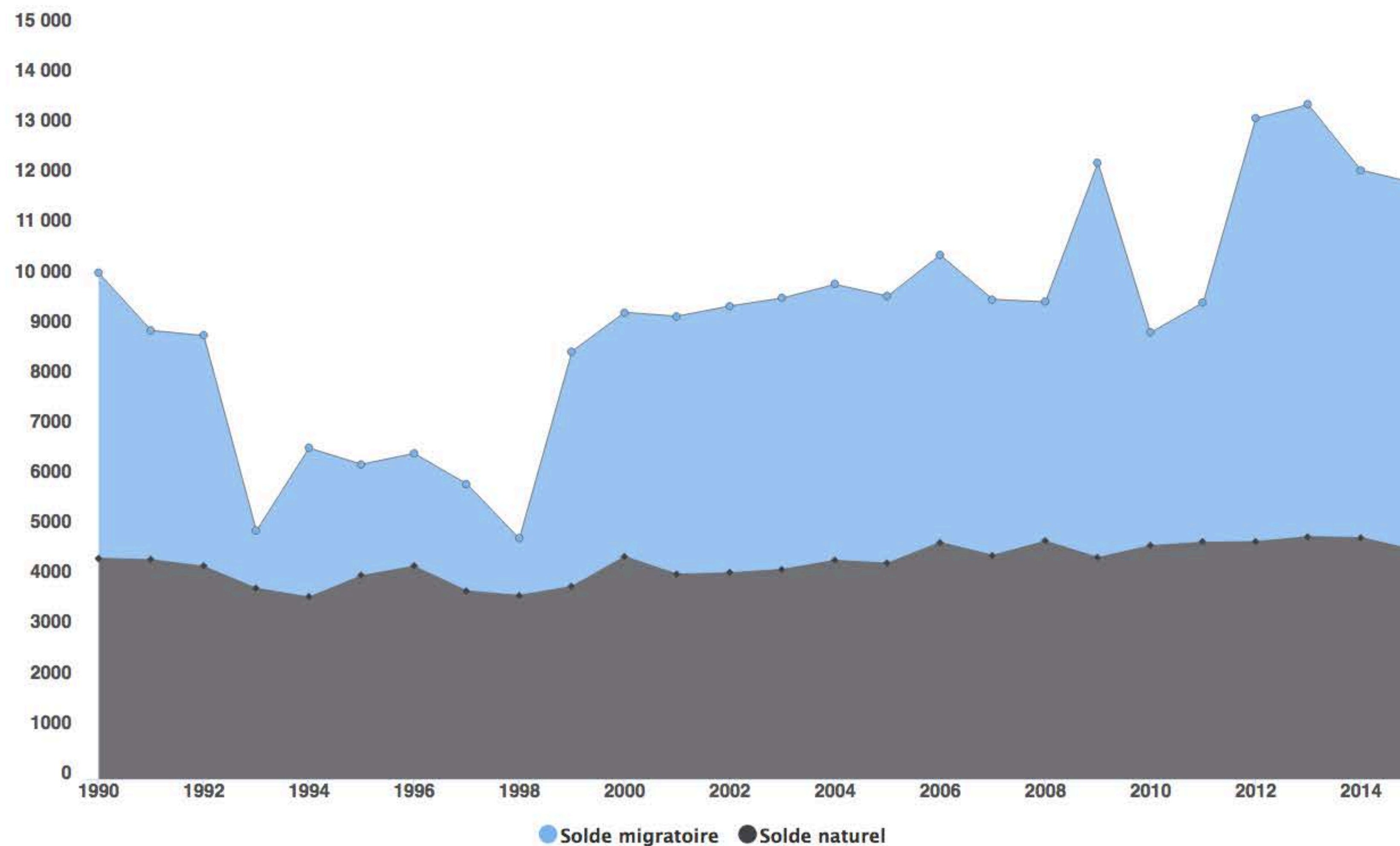
Le solde naturel reste très élevé mais se replie pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, malgré un record en 2015 de naissances (10 053 en un an) ... et de décès (5 476 en un an).

La croissance démographique générale s'accélère en Haute-Savoie grâce à un solde migratoire qui atteint un pic depuis 4 ans (solde moyen de 8 000 personnes par an entre 2012 et 2015, contre un solde moyen de 5 300 personnes par an entre 1999 et 2011).

Le solde migratoire  
représente 62% de la  
croissance démographique

## Evolution des soldes naturel et migratoire en Haute-Savoie

Source : INSEE



Un dynamisme continu  
et reconnu depuis  
plus de 50 ans

## La population quitte progressivement les massifs et les stations

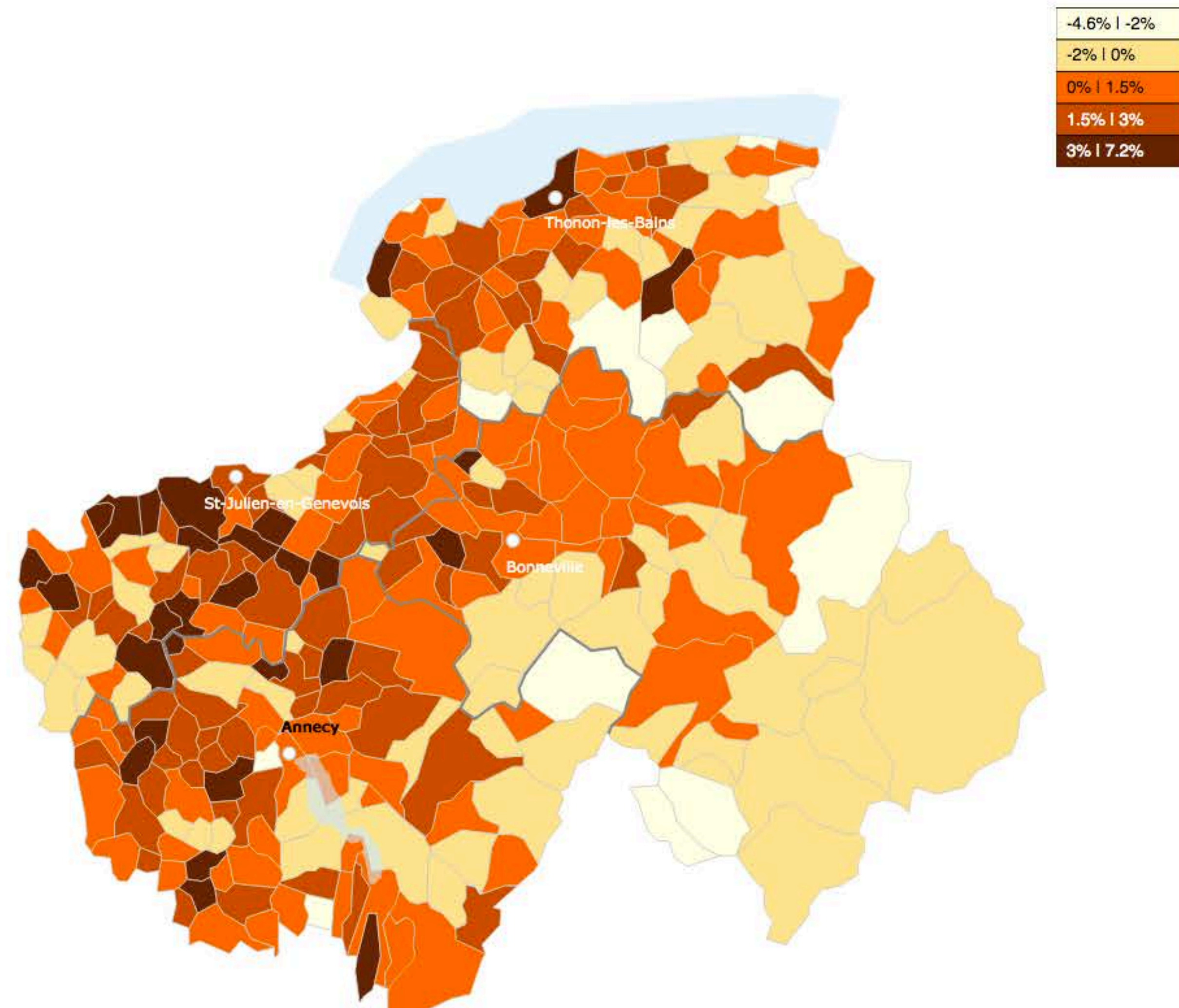
Les effets des migrations en Haute-Savoie sont très contrastés d'une commune à l'autre. La tendance générale est globalement très défavorable aux massifs et aux stations (-4% à Morzine, -3,1% à Sixt-Fer-à-Cheval, -2,3% au Grand-Bornand, -2,2% à Megève et Praz-sur-Arly). Elle est à l'inverse plutôt favorable dans la deuxième couronne périurbaine d'Annecy et de Genève (jusqu'à 7,2% à Vulbens, 6,7% à Viry, 6,5% à Chens-sur-Léman et Chêne-en-Semine, 6% à Valleiry).

Les agglomérations connaissent des évolutions migratoires moins extrêmes, mais aussi plus disparates.

L'attractivité migratoire se concentre sur les communes périurbaines de l'axe Annecy-Genève

## Taux d'accroissement migratoire (2012-2016) en pourcentage

Sources : INSEE, TERACTION



Un dynamisme continu et reconnu depuis plus de 50 ans

## 28 522 personnes sont arrivées en Haute-Savoie en un an

Le rythme des migrations s'est considérablement accéléré dans tous les sens (entrées et sorties):

- 1990-1999 : 12 532 arrivées par an et 9 509 départs
- 2003-2008 : 16 165 arrivées par an et 10 748 départs

Le nombre d'arrivées a ainsi augmenté de 76% entre les périodes 2003-2008 et 2013-2014.

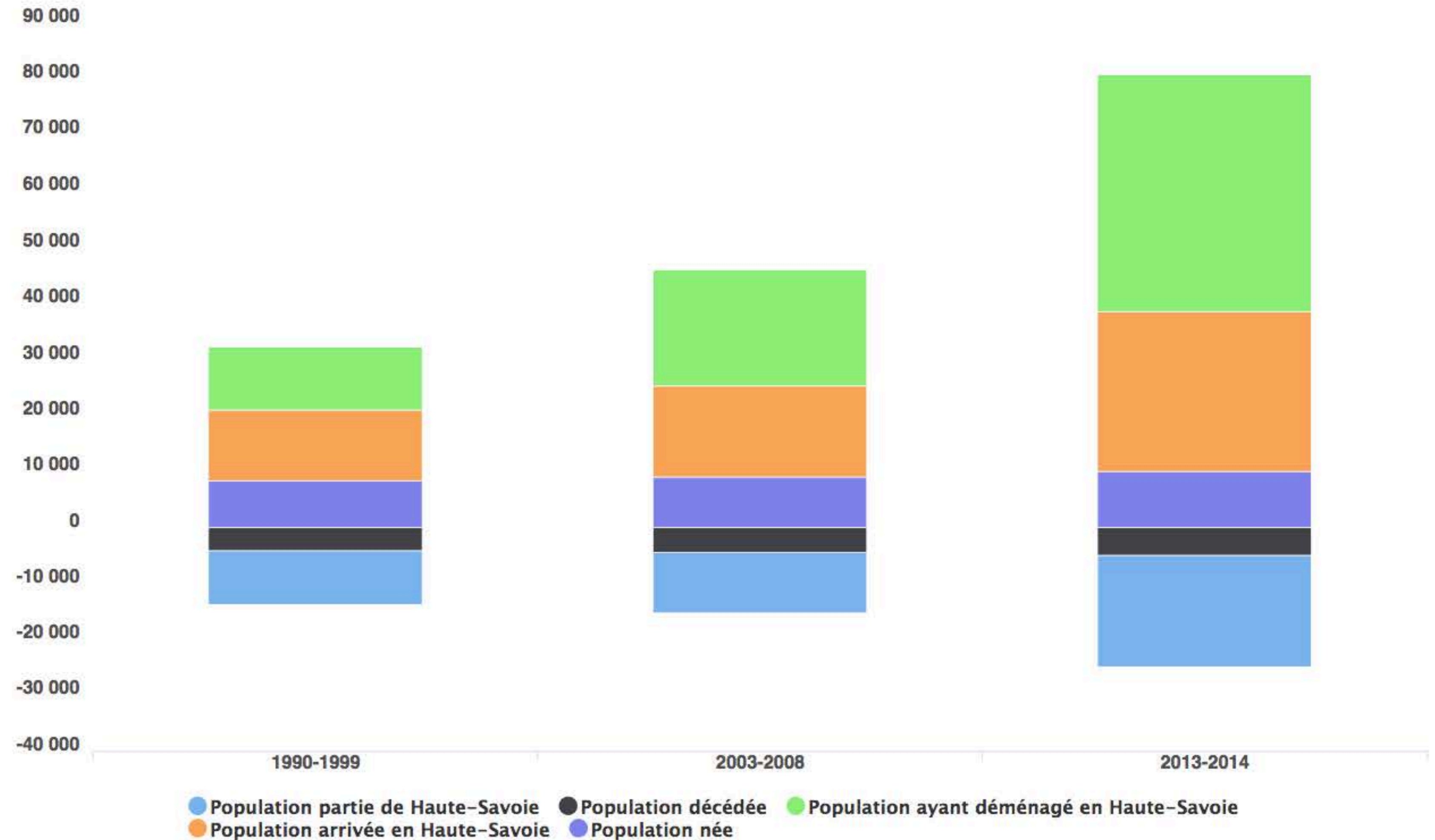
Le nombre de déménagements internes (avec changement de commune) a lui aussi explosé : 42 329 en un an (contre 20 873 par an entre 2003 et 2008 et 11 288 entre 1990 et 1999)

Au total, c'est 9,1% de la population des communes qui habitait ailleurs un an auparavant (5% dans la période 2003-2008 et 4% dans la période 1990-1999).

19 908 personnes l'ont quittée dans le même temps

## Evolution de la mobilité résidentielle en Haute-Savoie (données annuelles)

Source : INSEE





Un dynamisme continu  
et reconnu depuis  
plus de 50 ans

## 48% des nouveaux arrivants ont entre 20 et 35 ans

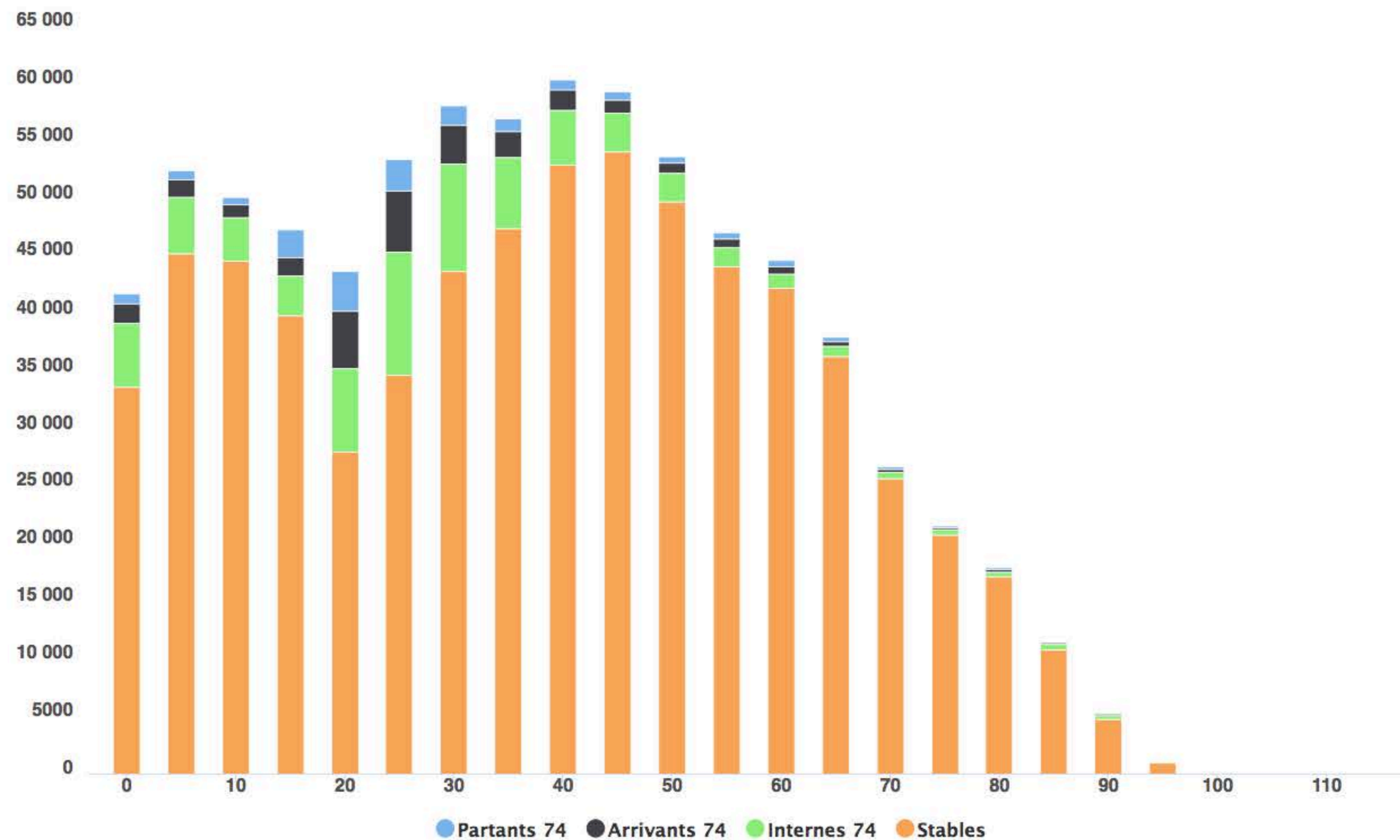
Le profil des entrants et sortants est très différent de la population « stable » :

- Sortants : 43% ont entre 20 et 35 ans et 13% ont entre 15 et 20 ans.
- Internes : 40% ont entre 20 et 35 ans.
- Stables : 16% ont entre 20 et 35 ans.

56% des sortants  
ont entre 15 et 35 ans

## Lieu de résidence antérieur (début 2013) des habitants de Haute-Savoie (début 2014) selon leur âge

Source : INSEE



Un dynamisme continu  
et reconnu depuis  
plus de 50 ans

## L'emploi industriel est stable depuis 7 ans et s'appuie sur le travail intérimaire (+53% en 2 ans)

La Haute-Savoie compte 46 234 emplois salariés privés fin juin 2017 (+0,1% en 7 ans).

L'emploi salarié privé dans le commerce et les services progresse régulièrement (respectivement +9,8% et +11,4% depuis mars 2010) : la croissance démographique du département nourrit l'économie présenteielle.

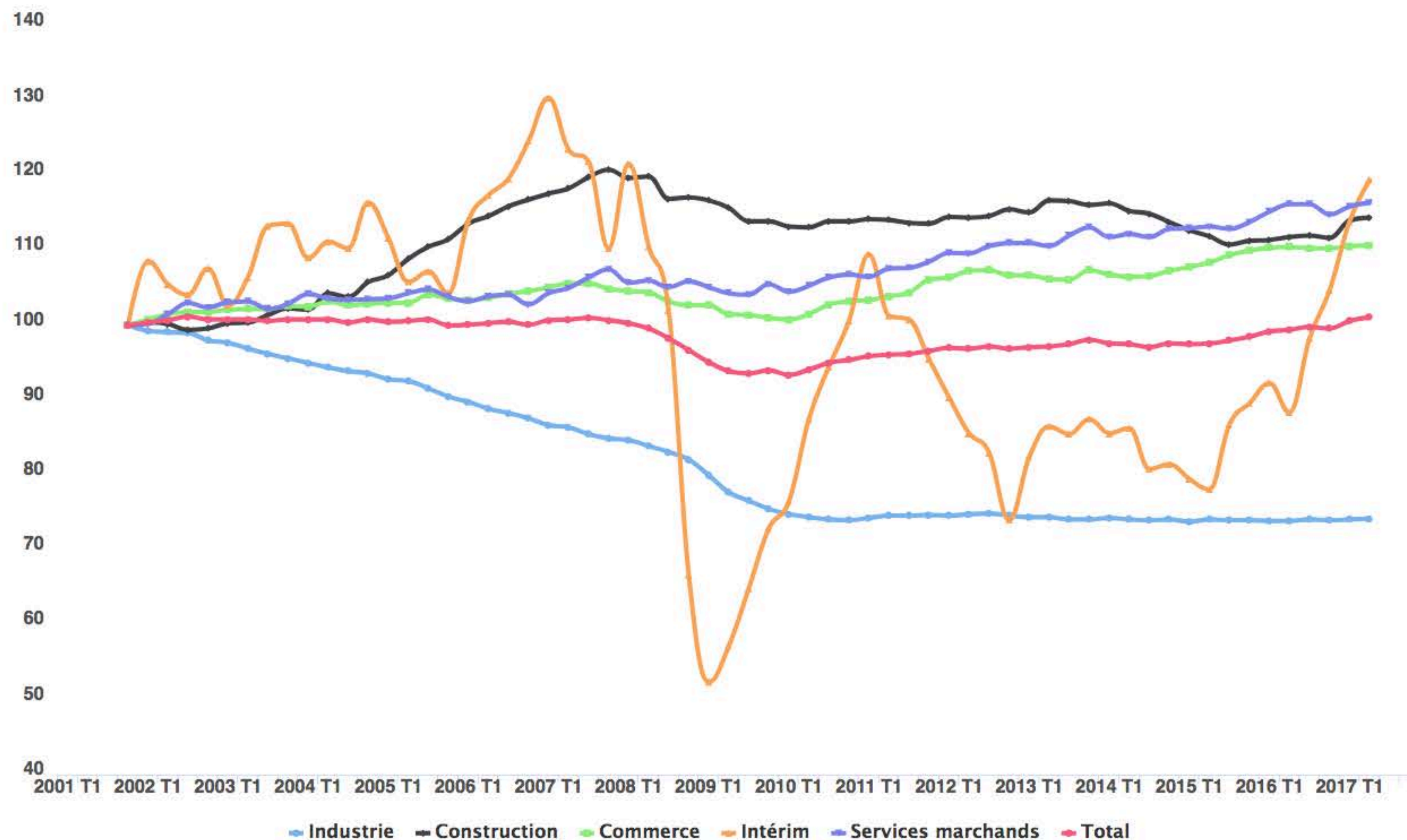
Le secteur industriel a surmonté la crise financière de 2008-2009, et stoppé le déclin structurel qui avait précédé (-15% entre fin 2001 et fin 2007). Toutefois, les secteurs du décolletage et du traitement des métaux perdent encore des emplois (-6% en 7 ans quand l'emploi industriel augmente de 0,1%), même s'ils représentent encore 21% des emplois industriels du département, et bien plus dans la Vallée de l'Arve (jusqu'à 79% des emplois à Marnaz).

90% des intérimaires travaillent dans l'industrie.

L'emploi salarié privé total retrouve (enfin!) son niveau d'avant la crise de 2008

## Evolution du nombre d'emplois salariés marchands en Haute-Savoie

Sources : INSEE, données URSSAF



Un dynamisme continu  
et reconnu depuis  
plus de 50 ans

## Un taux de chômage de 6,9%, niveau bas jamais atteint depuis 5 ans

Les taux de chômage connaissent des écarts importants d'un territoire à l'autre :

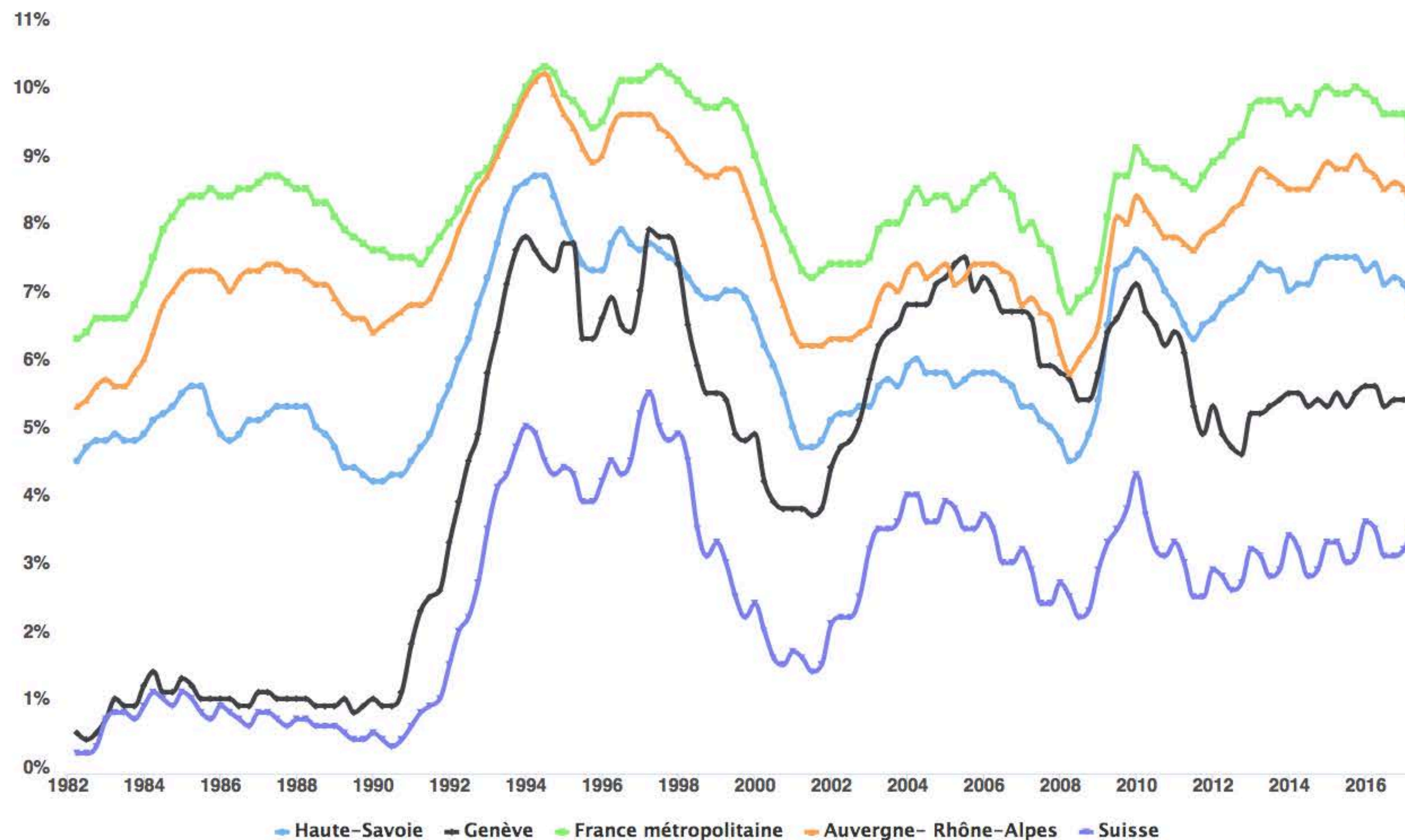
- France : 9,3%
- Auvergne-Rhône-Alpes : 8,3%
- Canton de Genève : 5,5%
- Suisse : 3,6%

Le niveau actuel du chômage en Haute-Savoie positionne le département dans une situation proche du plein emploi, ce qui se caractérise par une nécessité d'aller rechercher de la main d'œuvre à l'extérieur du territoire pour pourvoir les besoins de certains secteurs en tension. Néanmoins, le nombre de demandeurs d'emploi, toujours très élevé, traduit la difficulté pour un grand nombre d'actifs de retrouver un emploi, faute de solution de reconversion et de formation suffisante. C'est notamment le cas dans la Vallée de l'Arve.

Malgré tout, le nombre  
de demandeurs d'emploi  
reste au plus haut  
(35 195 en juin 2017)

## Evolution du taux de chômage (par trimestre)

Sources : INSEE, BFS



## À RETENIR

1

820 000  
habitants  
aujourd'hui  
environ

2

Accélération forte  
de la croissance  
démographique et  
des mobilités

3

La croissance  
s'opère par extension  
urbaine plutôt que  
par densification des  
espaces bâtis

4

L'économie reste  
vivace et de plus en  
plus liée à la sphère  
présentielle  
et à la proximité  
de Genève

5

Les demandeurs  
d'emploi restent  
nombreux malgré un  
recul du taux  
de chômage



## 2 - Un département composé d'espaces aux caractéristiques diamétralement opposées

Des pôles urbains de plus en plus influents

Des espaces périurbains en plein essor et des territoires ruraux de plus en plus réduits

Des espaces "hors marché": les stations et les rives lacustres

La frontière franco-suisse reste très visible

A retenir





Des pôles urbains  
de plus en plus influents

## 59% des emplois métropolitains sont concentrés dans les pôles urbains majeurs

Les fonctions urbaines et les équipements de proximité sont majoritairement concentrés dans les pôles urbains majeurs, mais pas de façon aussi flagrante que ce qu'on peut imaginer : ils sont « dilués » sur l'ensemble du territoire, quel que soit le profil de la commune.

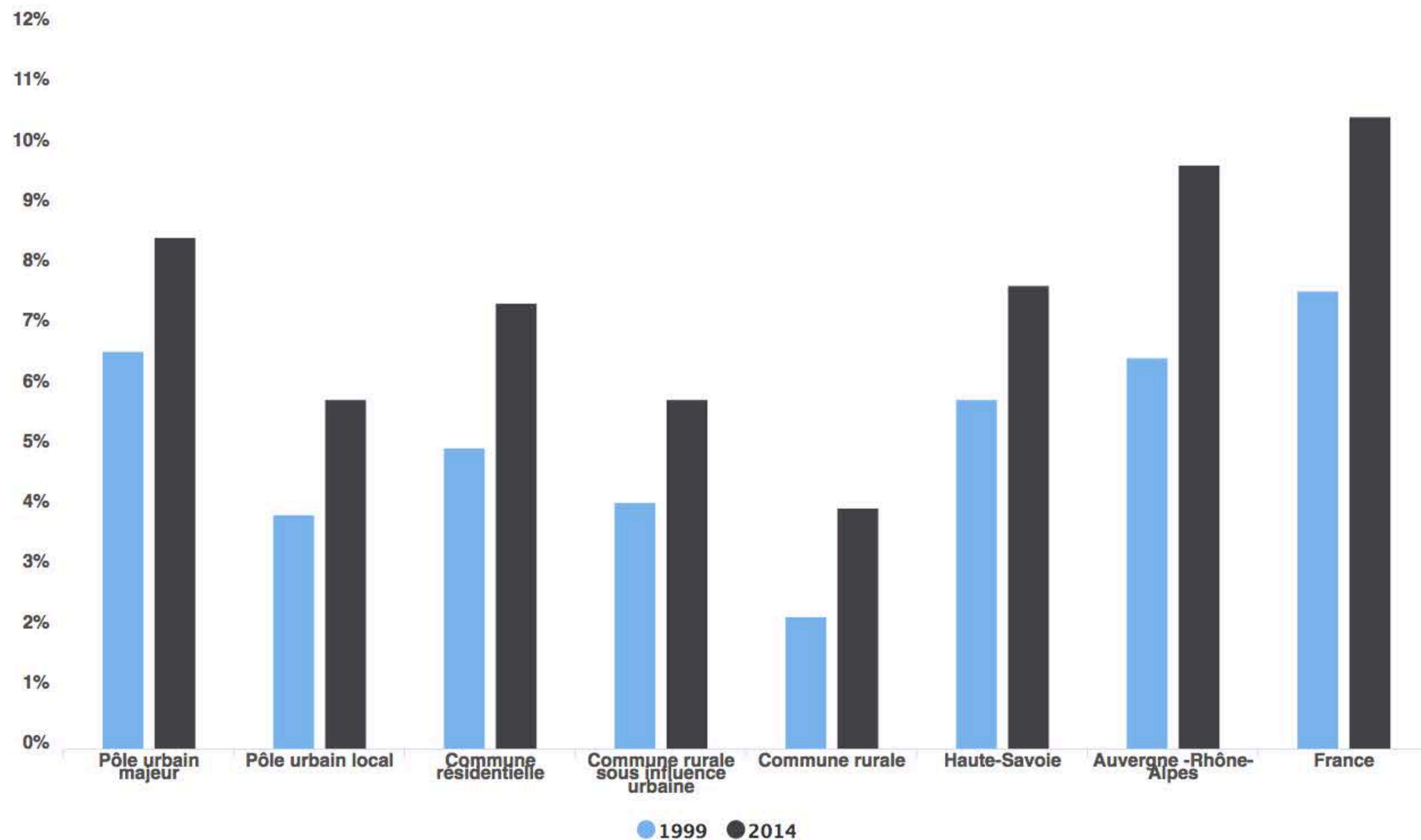
La croissance des emplois métropolitains en 15 ans est identique en Haute-Savoie, en France et en Auvergne-Rhône-Alpes (+15%). La croissance de l'emploi public dans le même temps est en revanche bien plus rapide en Haute-Savoie (+30%) qu'en Auvergne-Rhône-Alpes (+15%) ou qu'en France (+12%).

Emplois métropolitains : cadres et chefs d'entreprise de 10 salariés et plus travaillant dans 5 domaines spécifiques (commerce inter-entreprises, conception et recherche, culture et loisirs, gestion, prestations intellectuelles).

Ils concentrent également  
64% de l'emploi public

## Evolution du poids des emplois métropolitains entre 1999 et 2014

Source : INSEE



Des pôles urbains  
de plus en plus influents

## L'équipement de proximité des pôles urbains locaux a augmenté de 16% en 8 ans

Les équipements de proximité sont ceux qui correspondent au « panier de la vie courante » défini par l'INSEE (hors équipements sportifs) : banque, restaurant, police, boulangerie, supermarché, école, pharmacie, etc.

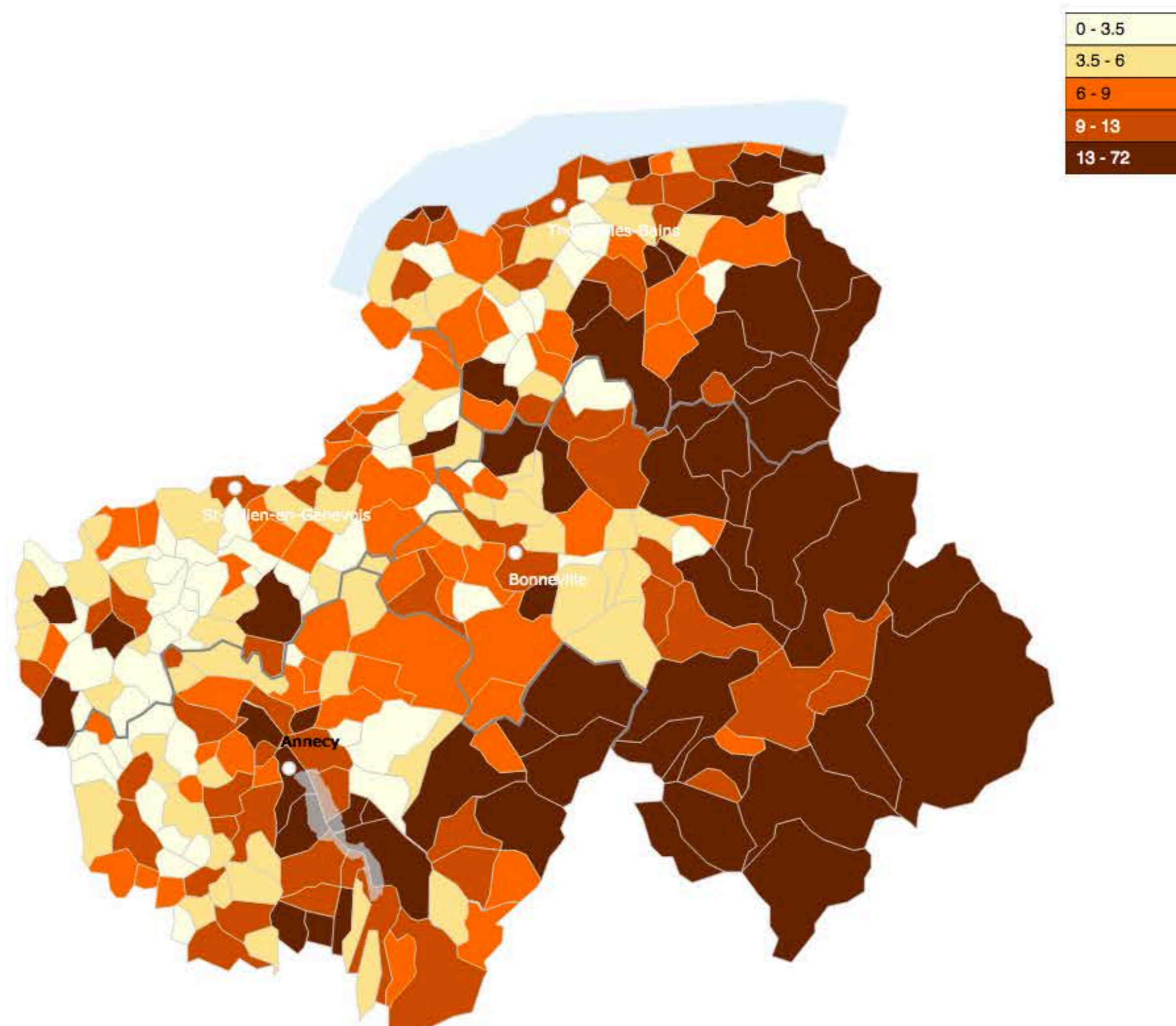
Les pôles urbains majeurs sont largement pourvus en équipements et leur taux d'équipement est stable (+0,8% entre 2008 et 2016). En revanche, ce taux se développe très fortement (+16,2% en 8 ans) dans les pôles urbains locaux, qui rassemblent les fonctions de proximité au détriment des communes résidentielles ou des communes rurales sous influence urbaine, peu dotées.

Le suréquipement des communes de montagne est destiné à répondre aux besoins de la haute-saison et d'une population moins mobile.

Celui des pôles  
urbains majeurs  
reste stable (+1%)

## Nombre d'équipements de proximité pour 1000 habitants (en 2016)

Sources : INSEE, TERACTION



Des pôles urbains  
de plus en plus influents

## Les pôles urbains majeurs concentrent 44% de la population mais 23% des zones à urbaniser

Le renouvellement urbain à l'œuvre dans les pôles urbains majeurs est particulièrement onéreux. L'importance du renouvellement urbain et son prix sont favorisés par la rareté du foncier à bâtir, qui accentue les tensions sur le marché immobilier.

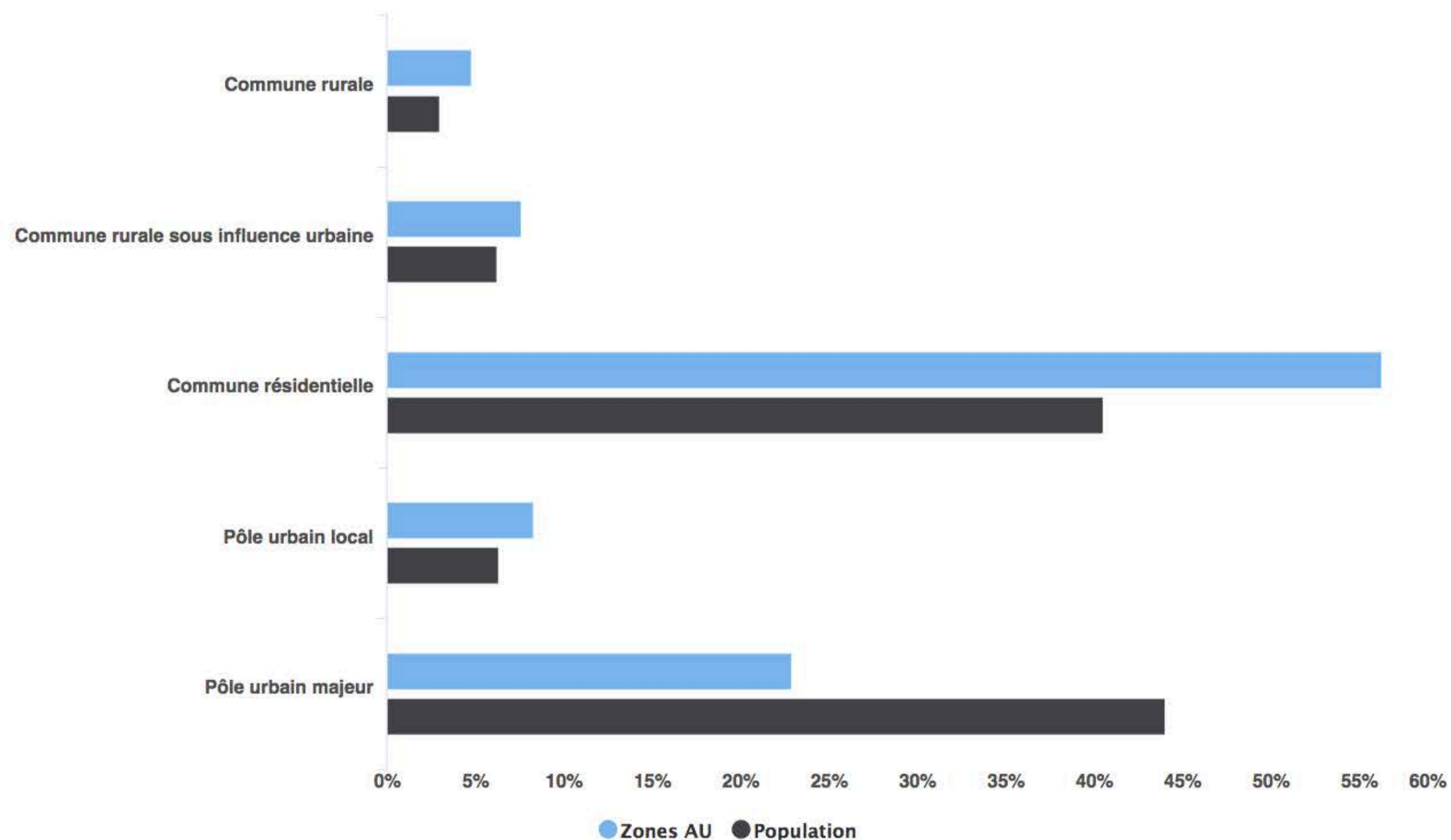
A titre de comparaison, le prix d'un appartement neuf est de 4 592 € dans le Grand Annecy, 4 271 € en Haute-Savoie et 4 007 € en France.

La situation de tension se retrouve également sur le marché locatif : 14 €/m<sup>2</sup> en 2017 sur la commune d'Annecy (+15% en 7 ans). Les écarts de prix sont importants avec les communes résidentielles périphériques : 11,9 € le m<sup>2</sup> dans le Pays d'Alby (15% moins cher), 11 € dans le Pays de Fillière (17% moins cher).

5 118 € le m<sup>2</sup> pour un  
appartement neuf  
à Annecy en 2016  
(+21% en 7 ans)

## Part de la population et des zones d'urbanisation future en Haute-Savoie

Source : TERACTION





Des espaces périurbains en plein essor et des territoires ruraux de plus en plus réduits

## Les constructions depuis 10 ans représentent 18% du parc de logements de 2006

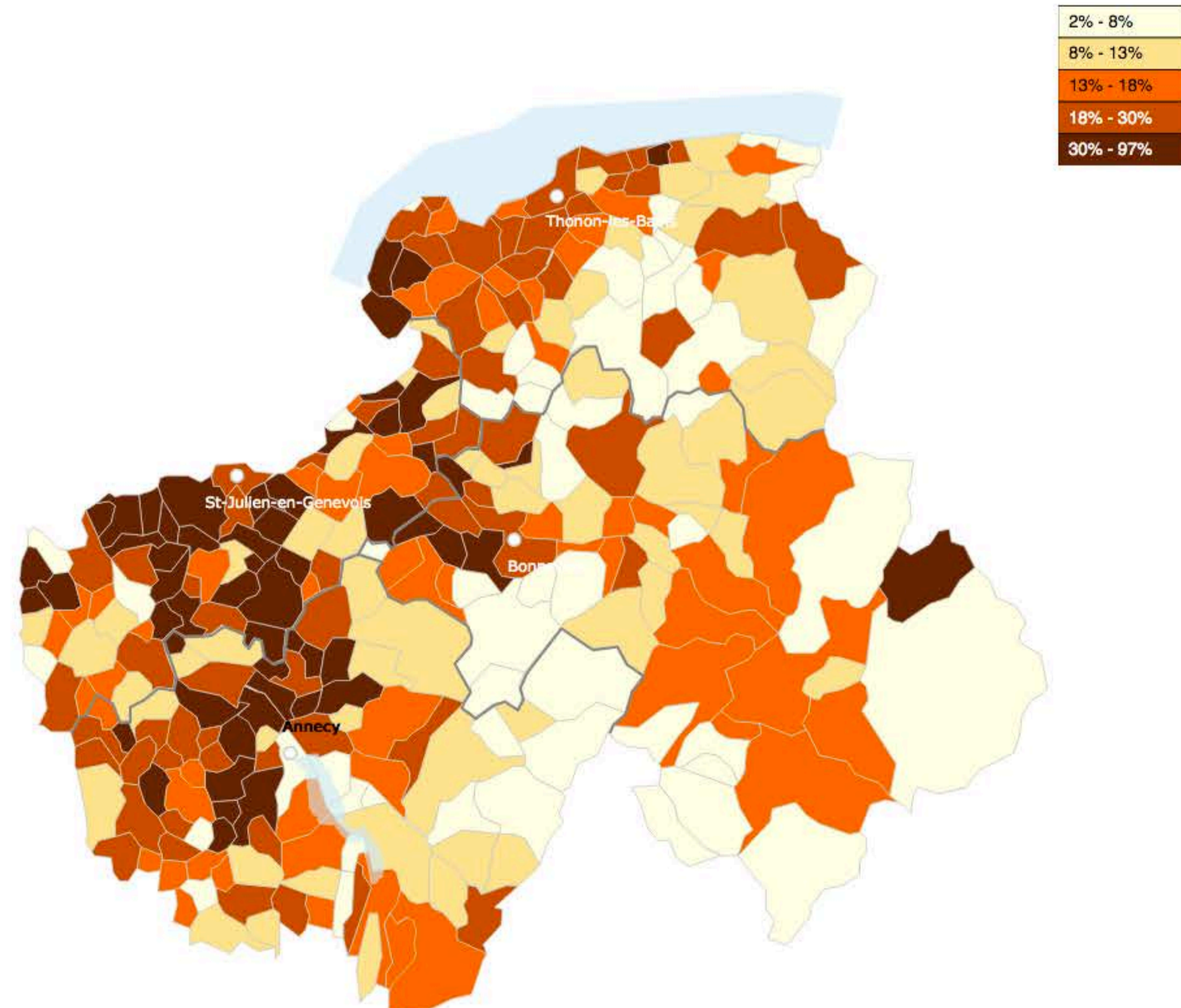
Le taux de construction entre 2006 et 2015 atteint des sommets dans le périurbain d'Annecy et de Genève : 96% à Villy-le-Pelloux, 90% à Valleiry, 82% à Chens-sur-Léman, 81% à Nangy, mais aussi 65% à Metz-Tessy, 62% à Argonay ou 48% à Seynod.

Malgré tout, la construction maisons individuelles (pures ou groupées) diminue progressivement depuis 2000, y compris en zone résidentielle, atteignant un niveau de mises en chantier historiquement bas (1 016 en 2015, contre 2 834 en 2000 et même 4 225 en 1990).

23% des mises en  
chantier de 2015 sont  
des maisons individuelles  
(52% en 2000)

## Taux de construction en pourcentage ( de 2006 à 2015)

Sources : Sit@del2, INSEE



Des espaces périurbains en plein essor et des territoires ruraux de plus en plus réduits

## A peine 11 logements par hectare urbanisé dans les communes résidentielles

La densité des espaces bâtis est très homogène une fois que l'on sort des pôles urbains majeurs (24 logements par hectare) ou locaux (17 logements par hectare) :

- Communes résidentielles : 11,3 logements par hectare
- Communes rurales sous influence urbaine : 9,8 logements par hectare
- Communes rurales : 12,2 logements par hectare

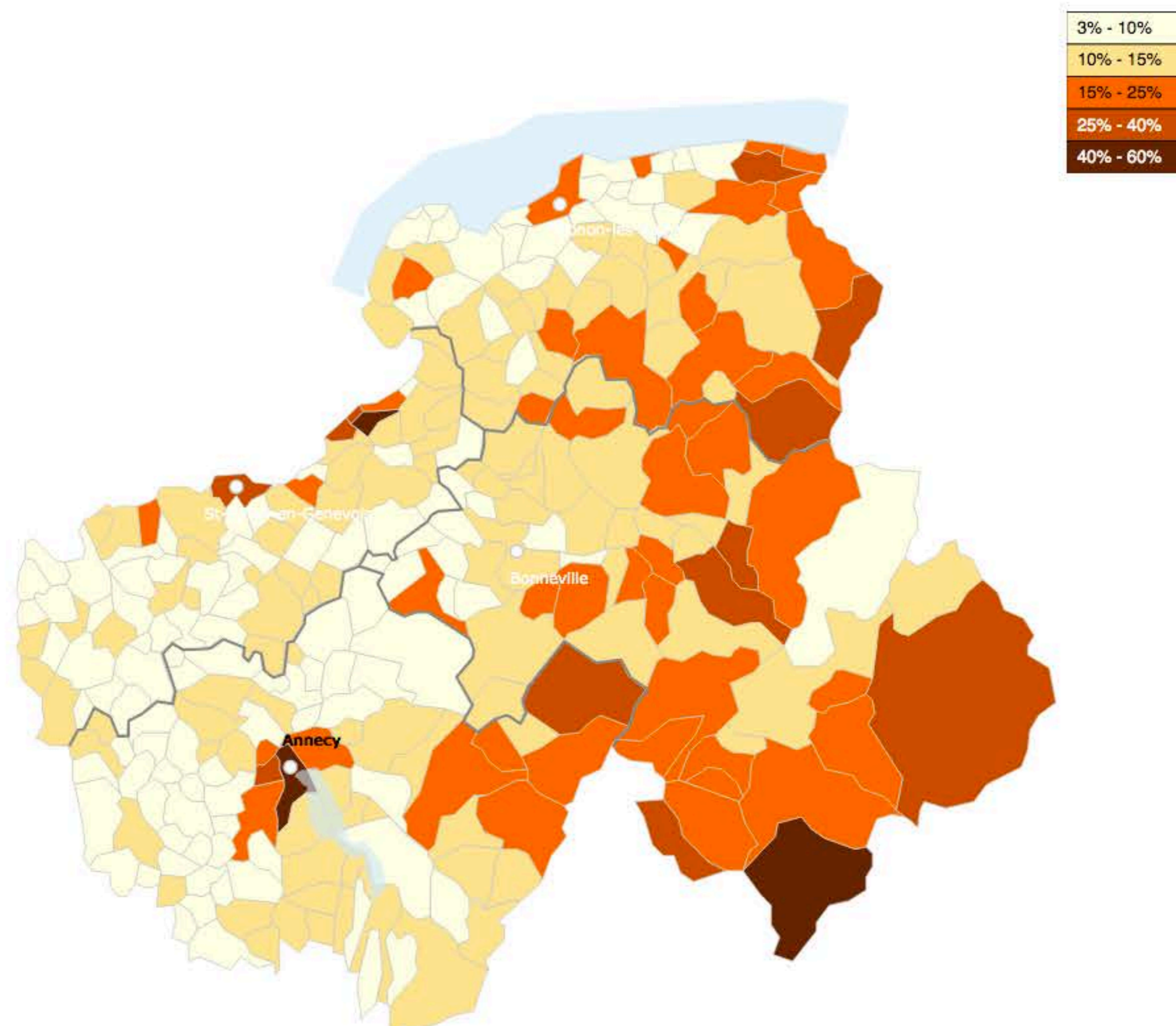
Le double effet de cette homogénéité est une banalisation du paysage et une réduction forte de la « frontière » entre les espaces résidentiels et ruraux, qui se retrouvent désormais entremêlés.

Seulement 1% des zones sont à forte densité dans les communes résidentielles.

Dans ces communes, 66% des surfaces d'habitat actuelles sont classées comme zones de faible densité dans les documents d'urbanisme

## Densité de logements en 2016 (logements par hectare)

Sources : DDFIP, TERACTEM



Des espaces périurbains en plein essor et des territoires ruraux de plus en plus réduits

**89% des ménages possèdent au moins une voiture (81% en France métropolitaine)**

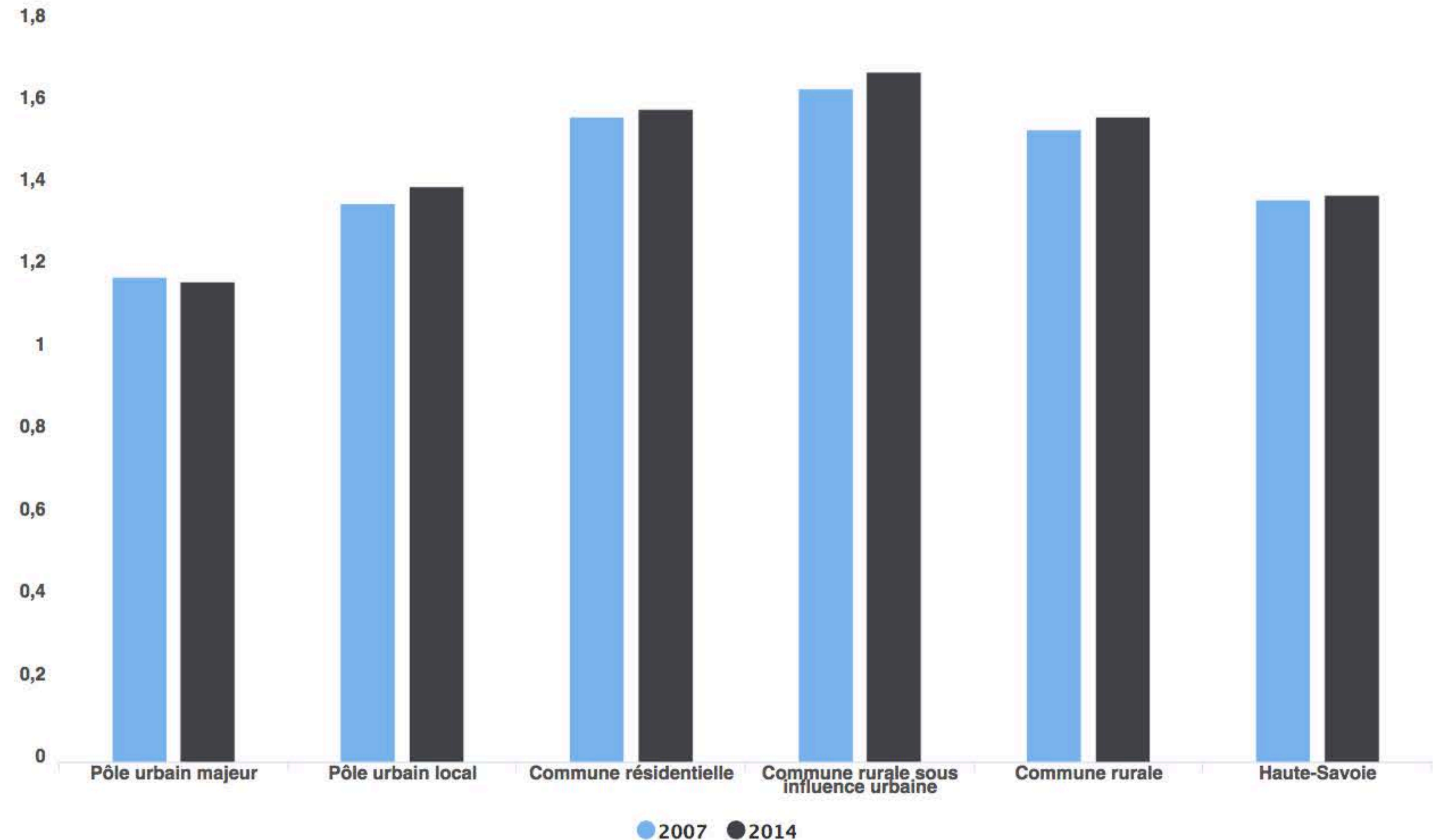
La Haute-Savoie est le 5e département avec le plus fort taux de motorisation. La moyenne régionale est de 84,2% (81,1% en France). Le nombre de voitures par ménage est 43% plus élevé dans les communes rurales sous influence urbaine que dans les pôles urbains majeurs, où la motorisation a même légèrement reculé (-0,2% entre 2007 et 2014). Les territoires les plus motorisés sont situés entre deux pôles d'emploi : entre Annecy et Rumilly, Annecy et Thônes, Annecy et Genève.

La collecte de déchets par personne présente a augmenté de 2,4% dans les pôles urbains majeurs mais de 13,9% dans les communes résidentielles et de 15,6% dans les communes rurales sous influence urbaine. Hors des pôles urbains, l'urbanisation est extensive et fortement consommatrice de foncier et de ressources.

La collecte de déchets par personne présente a augmenté de 8,4% en 7 ans (+ 26,5% dans les communes rurales)

## Evolution du nombre de voitures par ménage par type de communes en Haute-Savoie

Source : INSEE



# Un département composé d'espaces aux caractéristiques diamétralement opposées



Des espaces  
"hors marché"  
: les stations  
et les rives lacustres

## 24% des logements sont des résidences secondaires, 62% en station touristique

On compte jusqu'à 88% de résidences secondaires à Châtel. Le marché immobilier est stimulé par les investissements extérieurs au territoire : 55% des résidences secondaires de l'ancienne région Rhône-Alpes appartenant à des étrangers se situent en Haute-Savoie.

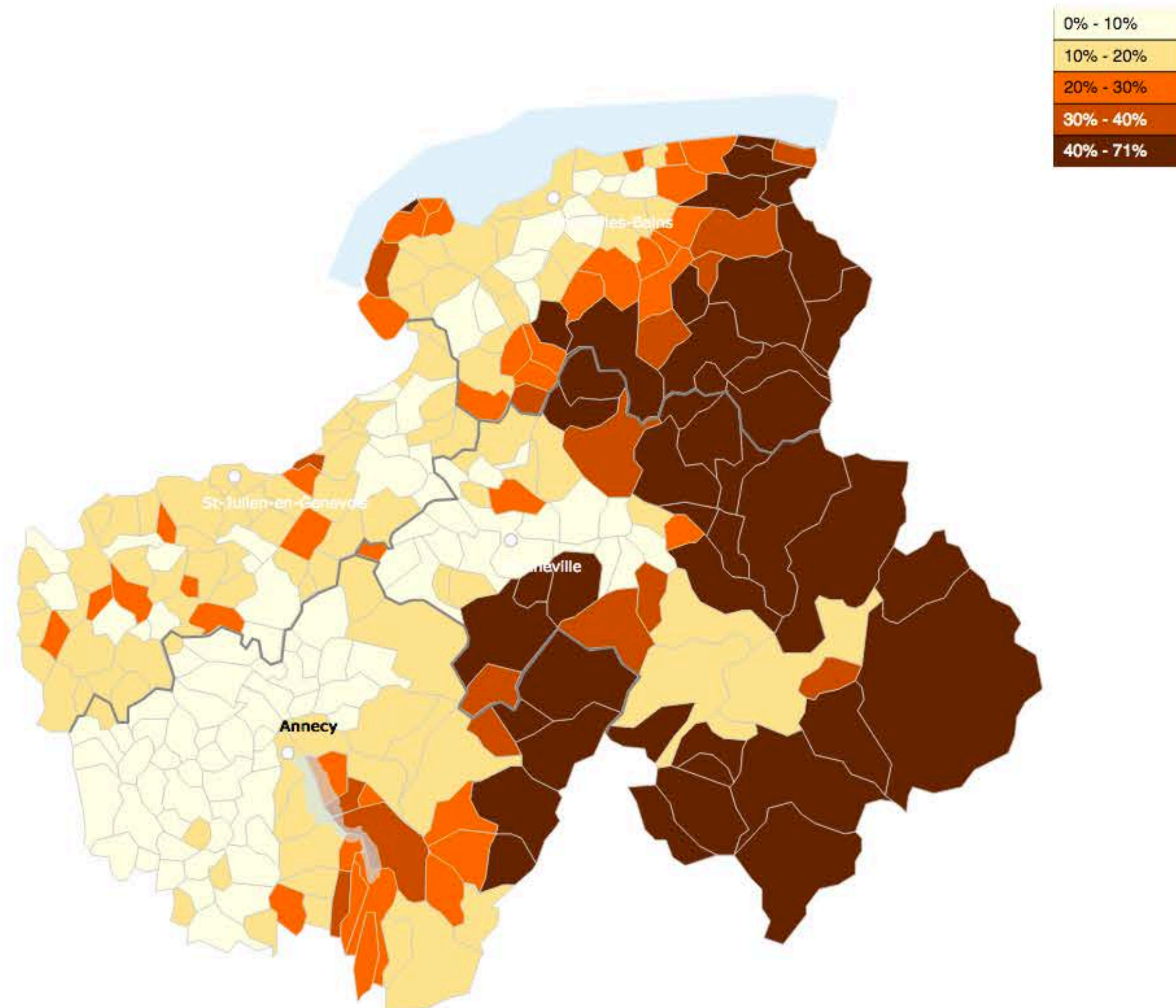
Avec 20 logements par hectare urbanisé (11 en Haute-Savoie en moyenne), les zones de massifs font figure d'exception dans la densité du bâti en raison de la rareté de l'espace utile, et ont une configuration quasi-urbaine. Le marché immobilier le confirme : le prix des appartements neufs atteint 9 487 € le m<sup>2</sup> dans la C.C. de la Vallée de Chamonix en juin 2017 et 7 674 € le m<sup>2</sup> dans la C.C. du Haut-Chablais.

L'envolée des prix concerne également dans le marché locatif (+152% depuis 2000 dans la C.C. de la Vallée de Chamonix).

La rareté du foncier en station favorise la  
densité (20 logements par hectare urbanisé)  
et l'envolée des prix  
(6017 € le m<sup>2</sup> en appartement neuf)

## Part des résidences secondaires en pourcentage ( en 2016)

Source : DDFIP



Des espaces "hors marché" : les stations et les rives lacustres

## 55% des hôtels des stations sont classés 3 à 5\* (22% en 1999)

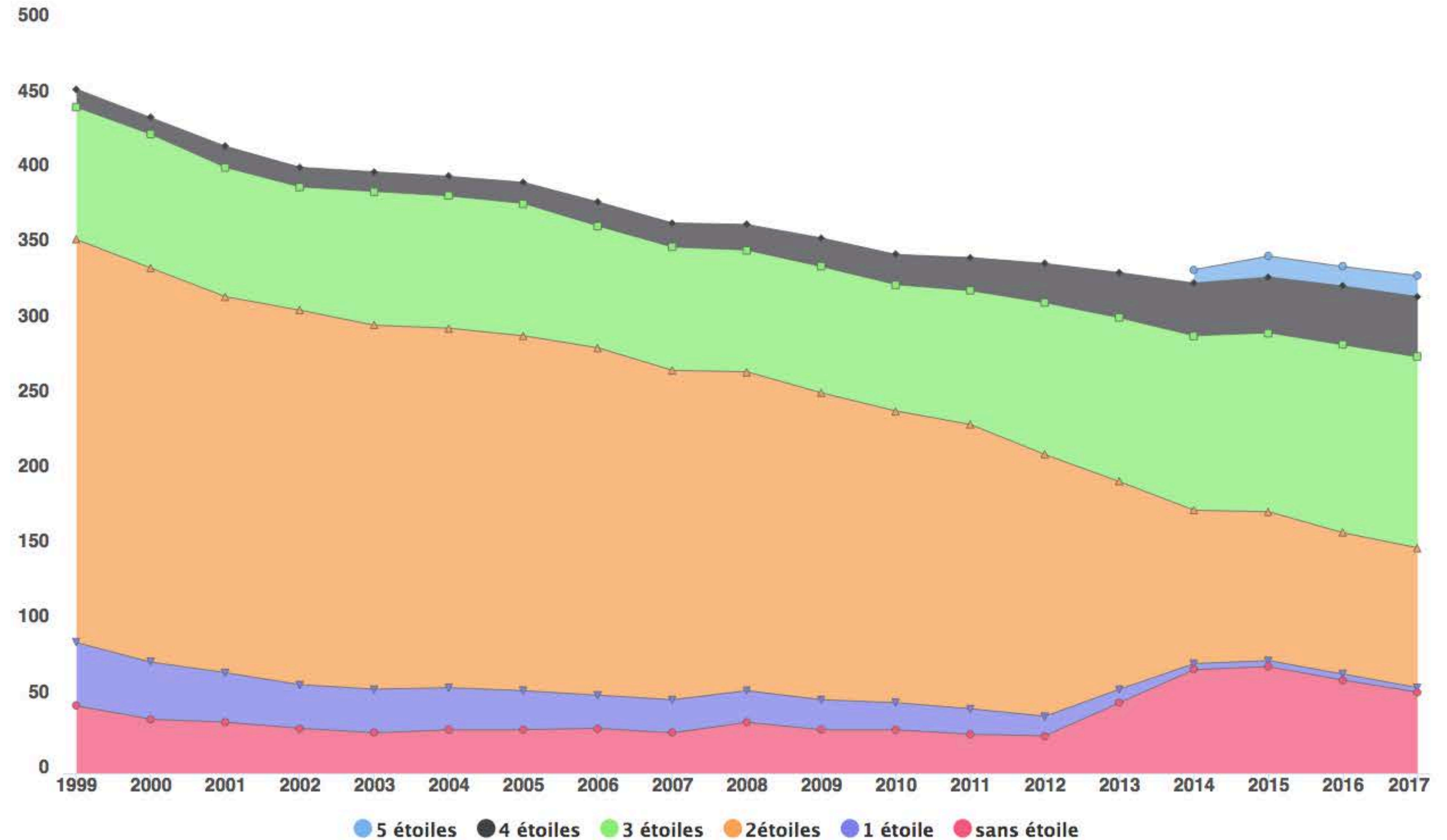
Le nombre d'hôtels 4\* a été multiplié par 3,3 en 18 ans (+44% pour les 3\*) pendant que celui des hôtels 2\* a diminué de 65%. La montée en gamme s'est accompagnée de nombreuses fermetures d'établissements (notamment familiaux). Elle se traduit aussi dans la construction : les prix de sortie restent à un niveau très élevé malgré des durées d'écoulement longues (20 mois pour un appartement neuf mi-2017, contre moins de 12 en moyenne en Haute-Savoie).

Par ailleurs, malgré le recul de la population permanente, l'équipement se poursuit à un rythme élevé, que ce soit dans les équipements de proximité (+16% en 8 ans, contre 5% en Haute-Savoie en moyenne) ou dans les remontées mécaniques (27,4 M€ en 2016-2017, soit 27% du total national) : le ski fait toujours office de produit d'appel.

22 équipements de proximité pour 1000 habitants en station : le double du niveau départemental

## Evolution du nombre d'hôtels dans les stations de Haute-Savoie selon leur classement

Source : INSEE



La frontière franco-suisse reste très visible

## La construction à moins de 5 km de la frontière est 3,8 fois plus forte que dans le canton de Genève

*L'influence de Genève est de moins en moins visible au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la frontière sur tous les indicateurs immobiliers.*

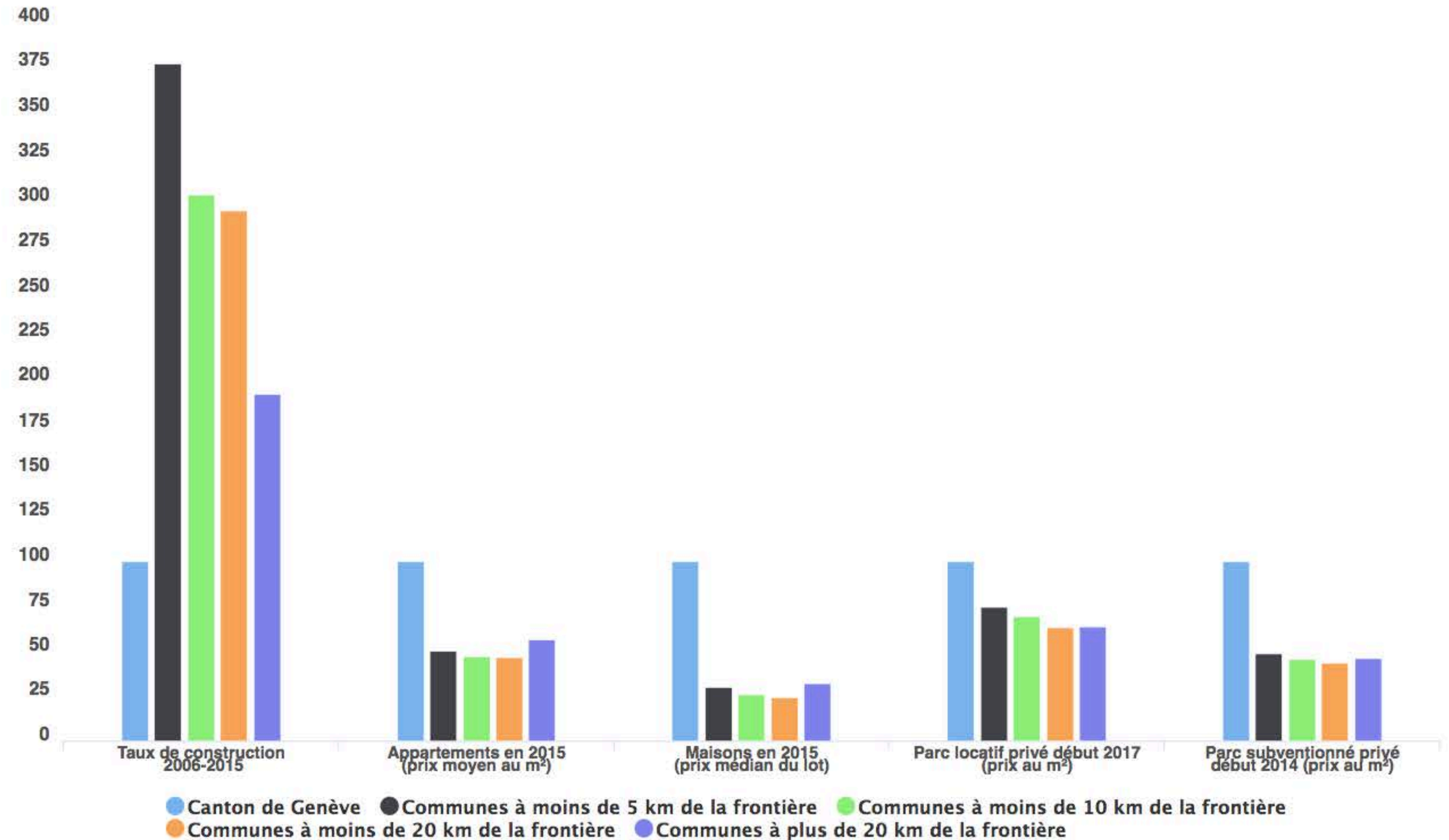
*Toutes les solutions de logement sont moins onéreuses dans les communes de Haute-Savoie que dans le canton de Genève, quel que soit le segment de marché (maison, appartement, location ou vente, parc libre ou parc social).*

*Les communes à plus de 20 km de la frontière sont moins impactées par la frontière mais sont souvent dans d'autres situations de tension (lac d'Annecy, stations).*

Le prix des maisons est 3,3 fois moins cher dans les communes de Haute-Savoie frontalières que dans le canton de Genève

## Situation du logement en Haute-Savoie selon la distance avec la frontière genevoise

Sources : OCSTAT, Sit@del2, INSEE, MIN-Terval, RPLS-DREAL, Clameur - Base 100 : Canton de Genève



La frontière franco-suisse reste très visible

## 6% de zones à forte densité dans la partie haut-savoyarde du Grand Genève

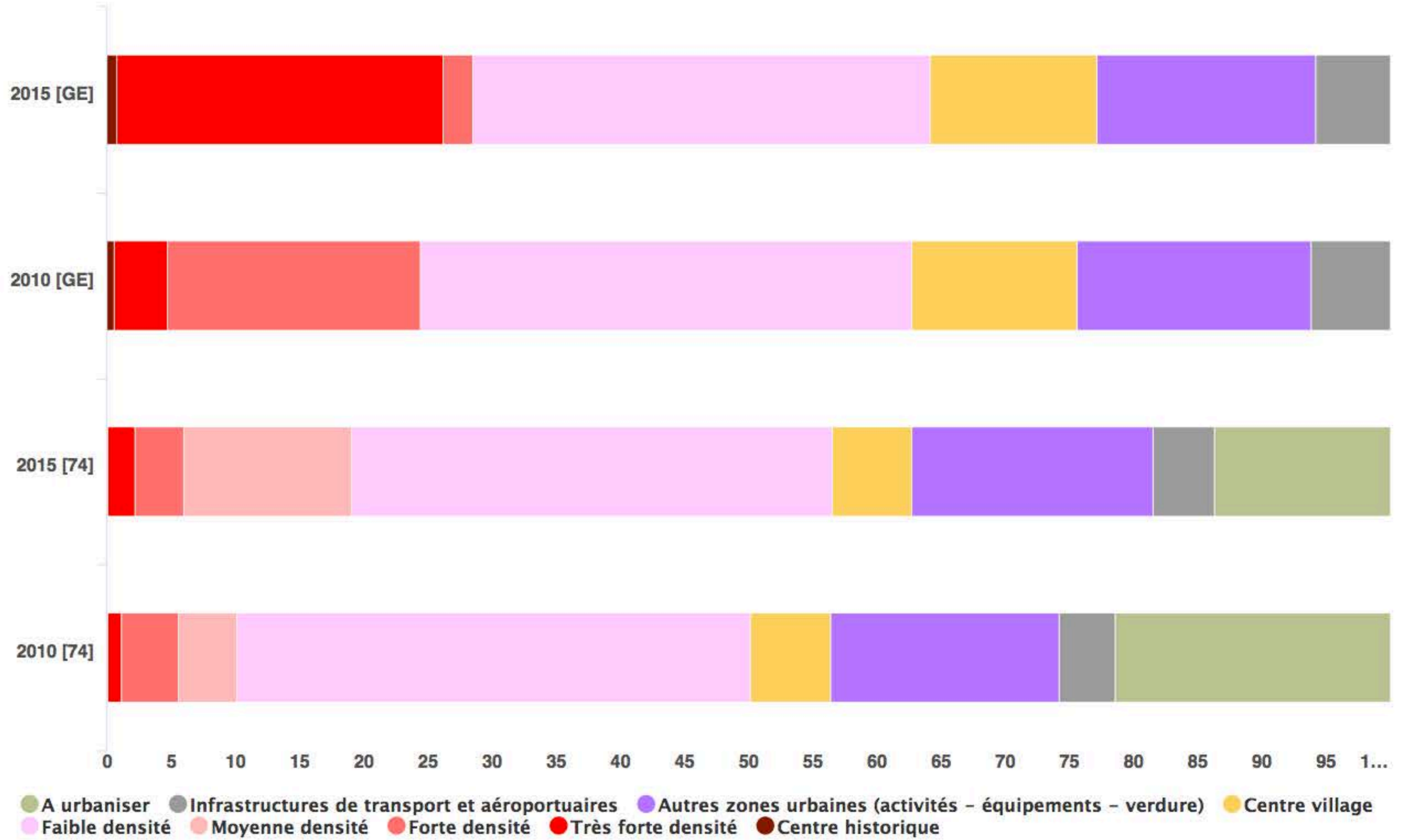
On est très loin de l'harmonisation des règles d'urbanisme de part et d'autre de la frontière, malgré une volonté conjointe d'œuvrer pour une agglomération plus compacte. Par exemple, il n'existe ni zone AU ni de zone de moyenne densité dans le canton de Genève. A l'inverse, les zones à forte densité représentent 23% des zones urbaines dans le canton de Genève.

La densification est encore plus flagrante pour les zones à très forte densité dans le canton de Genève (+1 805 hectares en 5 ans). On remarque un début de densification à l'œuvre dans la partie haut-savoyarde mais à partir d'un niveau de densité plus faible (+1 352 hectares de zones à moyenne densité), ainsi qu'un recul des zones de faible densité (-415 ha, soit -7% en 5 ans).

Recul de 36% des zones AU en 5 ans dans la partie haut-savoyarde (- 1 228 hectares)

## Evolution des surfaces urbaines règlementaires du Grand Genève

Source : TERACTION



## À RETENIR

1

Les pôles rassemblent la majorité des fonctions urbaines mais sans « désertifier » les espaces périphériques

2

Le manque de foncier favorise le renouvellement urbain dans les pôles urbains majeurs

3

Les espaces résidentiels et ruraux sont façonnés par le « tout automobile » et poursuivent leur étalement

4

Les stations sont calibrées comme des villes et poursuivent la montée en gamme de leurs équipements

5

Le contexte de l'urbanisme et du logement dans le canton de Genève favorise la croissance du Genevois haut-savoyard



## 3 - Des inégalités de richesse et de ressources très marquées

Des pôles urbains  
qui ancrent  
les populations en  
situation de fragilité

Des espaces périurbains  
qui concentrent les  
classes moyennes et  
des territoires ruraux  
en voie d'isolement

Les stations:  
des espaces  
« hors marché » où les  
inégalités sont fortes

Les appels d'airs liés  
à la frontière  
révolutionnent  
les territoires  
et accentuent  
les inégalités

A retenir

Des pôles urbains  
qui ancrent les populations  
en situation de fragilité

## 48% de propriétaires dans les pôles urbains majeurs

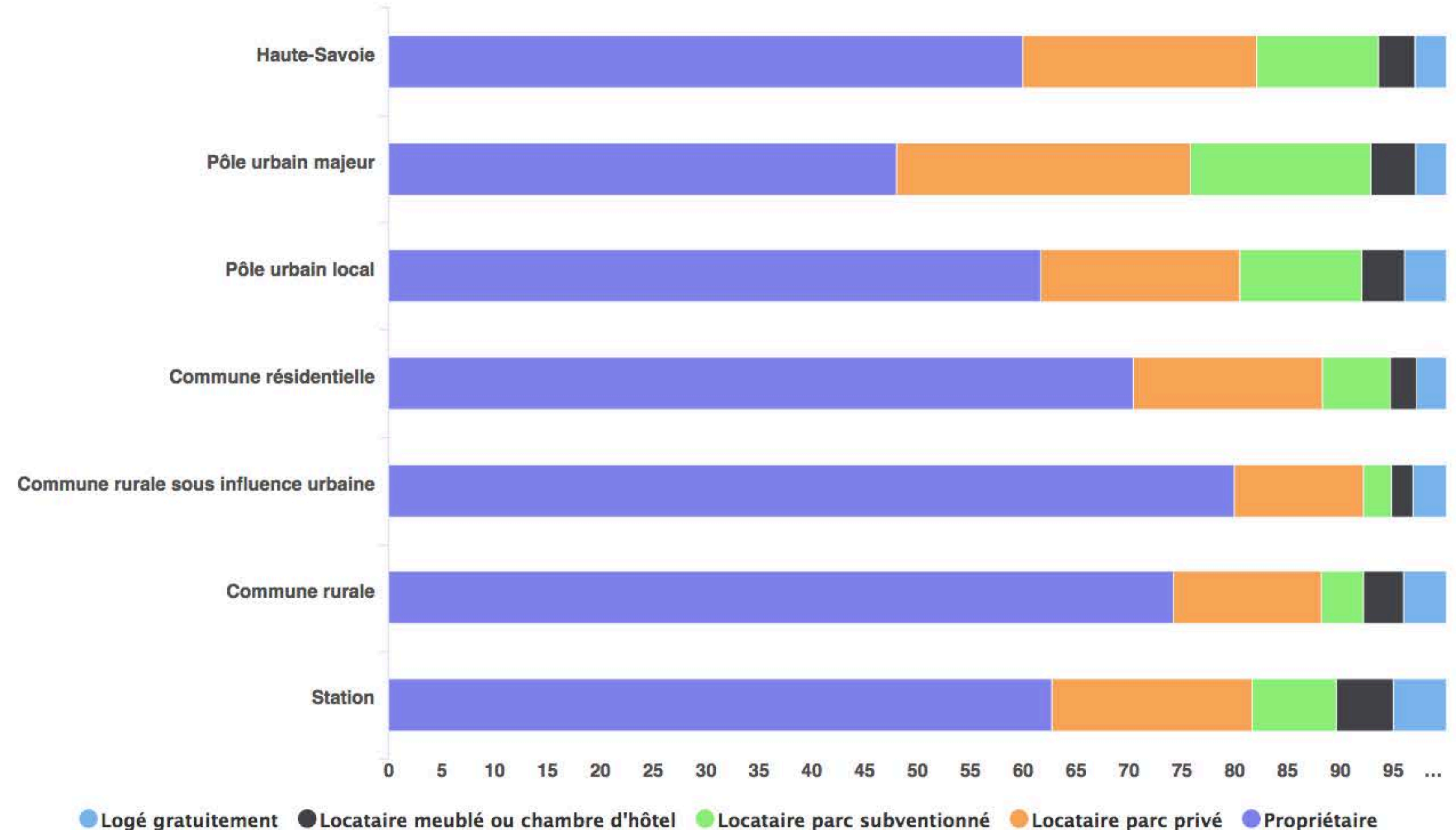
Les pôles urbains majeurs proposent une grande variété des solutions d'hébergement. Quel que soit le profil de commune, la répartition des logements depuis 1999 a très peu évolué, y compris sur le logement social.

Néanmoins, d'après l'INSEE, le parc locatif social a augmenté de 29% en 15 ans dans les pôles urbains majeurs (+ 6 167 logements) et même de 67% dans les communes résidentielles (+ 3 346 logements). Malgré cette croissance, les communes résidentielles n'abritent encore que 21% du parc locatif social (contre 40% de la population), qui reste donc concentré sur les principaux cœurs d'agglomération : proximité des services, facilités de déplacement, pôles d'emploi, facilités à intégrer des logements subventionnés dans des programmes immobiliers.

70% du parc locatif  
social de Haute-Savoie est  
concentré dans les grands pôles  
(contre 44% de la population)

## Statut d'occupation des résidences principales en Haute-Savoie par type de communes en 2014

Source : INSEE



Des pôles urbains  
qui ancrent les populations  
en situation de fragilité

## 11,6% de la population des grands pôles vit sous le seuil de bas revenus

revanche de 4,8% dans les communes résidentielles, 3,7% dans les communes rurales sous influence urbaine, 5% dans les communes rurales.

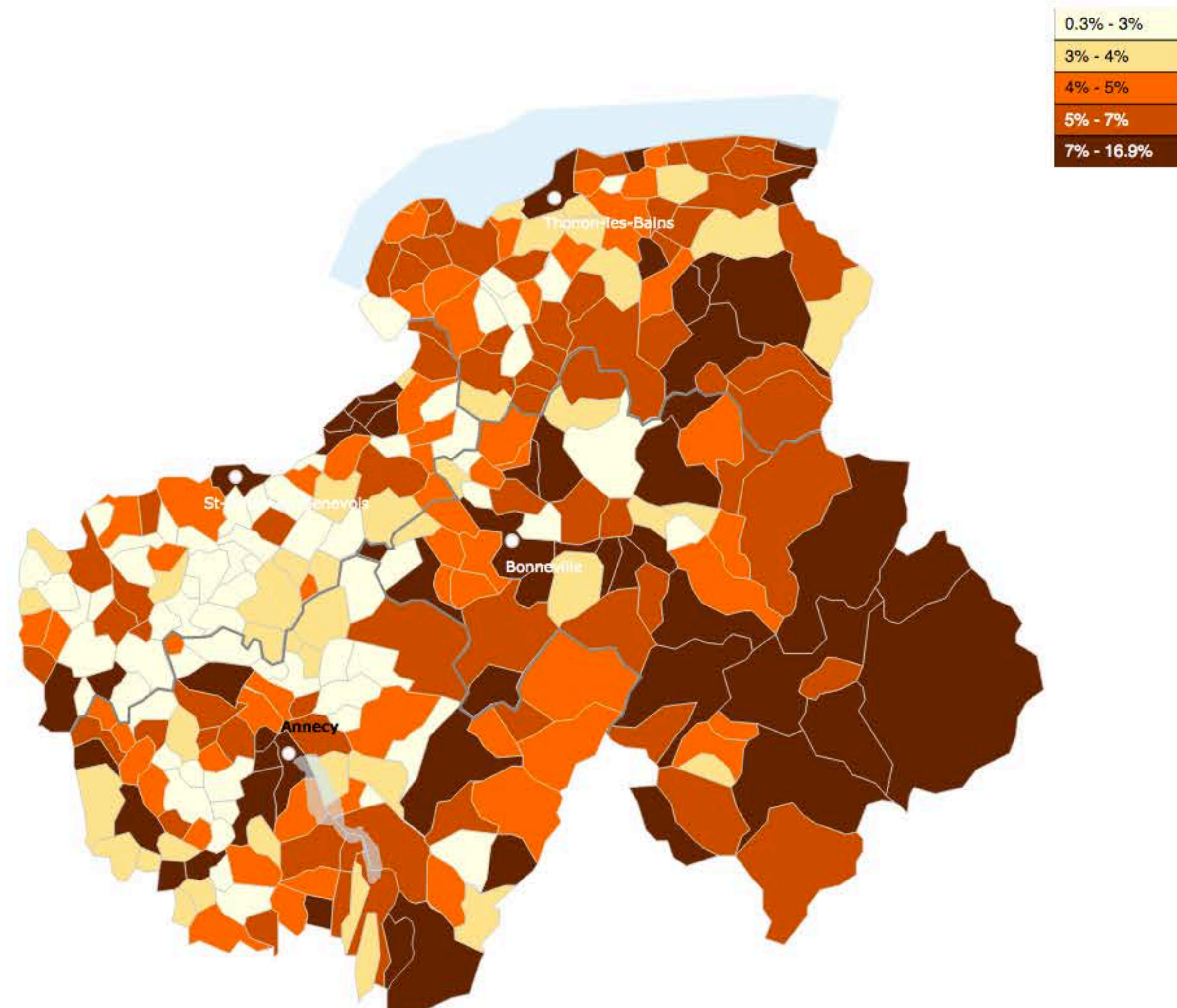
En 10 ans, la population concernée a augmenté de 52% en Haute-Savoie et la proportion de personnes sous le seuil de bas revenus est passée de 8,8% à 11,6% de la population dans les pôles urbains majeurs, de 3,6% à 7,8% dans les pôles urbains locaux. Le développement des polarités a pour effet de «fixer» des populations ayant moins de ressources.

Pour les mêmes raisons, le taux de chômage est également plus fort dans les centralités : 11,7% dans les pôles urbains en 2014 d'après l'INSEE (jusqu'à 17,4% à Annemasse), soit le double du taux des communes rurales (5,8%).

7,9% en Haute-Savoie en  
2016 (6,1% en 2006)

## Population sous le seuil de bas revenus début 2016 ( en pourcentage)

Sources : CAF, TERACTEM



Des pôles urbains  
qui ancrent les populations  
en situation de fragilité

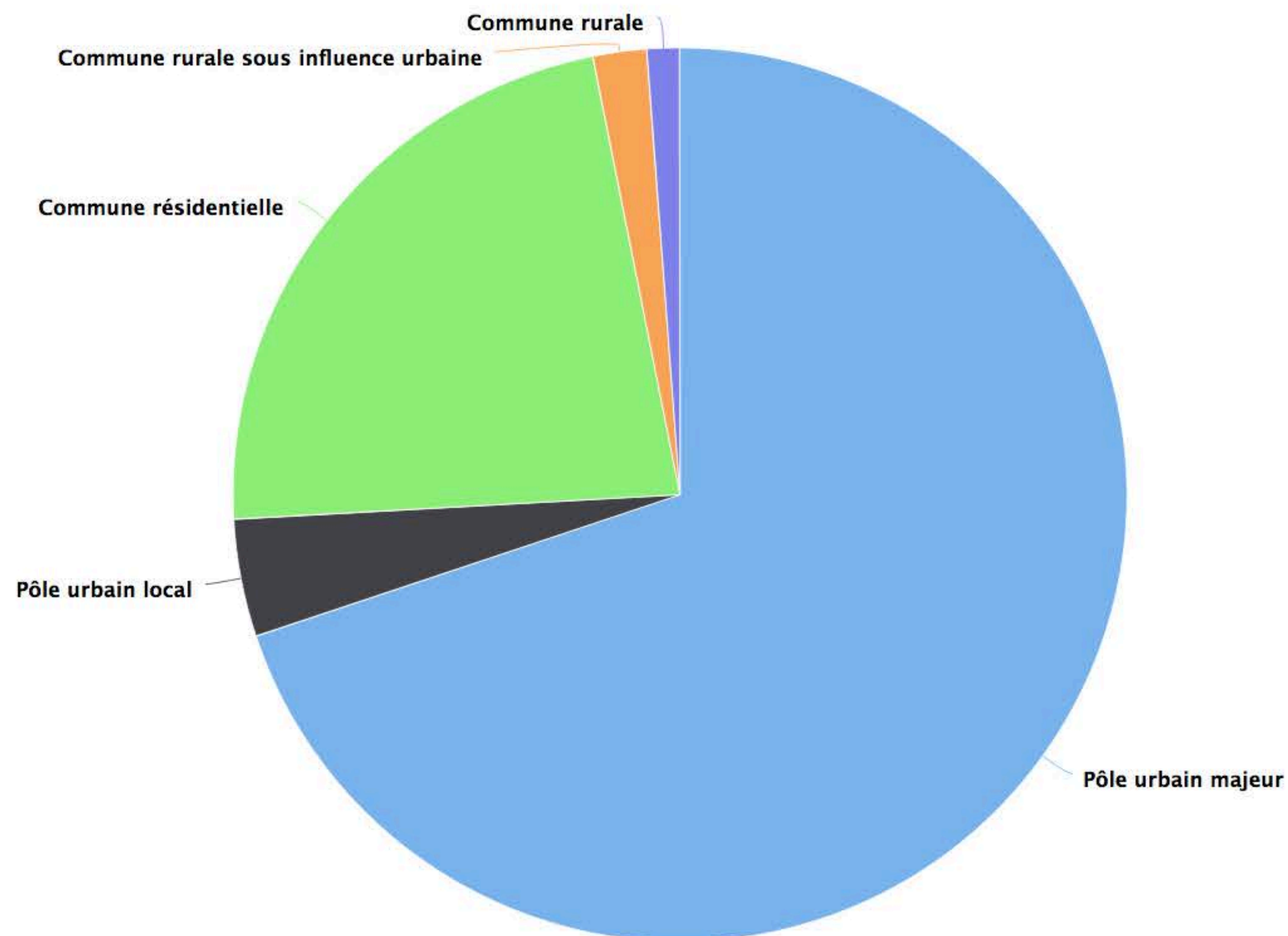
## 70% de la population cherchant un logement social habite dans les grands pôles urbains

*Seuls 3% des demandeurs de logement social sont propriétaires occupants. La problématique de recherche d'un logement social concerne quasiment exclusivement les cœurs d'agglomération. Le poids des communes résidentielles (23%) est très loin de leur poids démographique (41%). Ce constat a très peu évolué depuis 10 ans.*

31% d'entre eux sont locataires  
du parc privé et 37% sont déjà  
locataires dans le parc social

## Lieu de résidence de la population cherchant un logement social en Haute-Savoie début 2017

Sources : PLS-ADIL



Des pôles urbains  
qui ancrent les populations  
en situation de fragilité

## Dans les grands pôles urbains, les vendeurs ont 16 ans de plus que les acheteurs

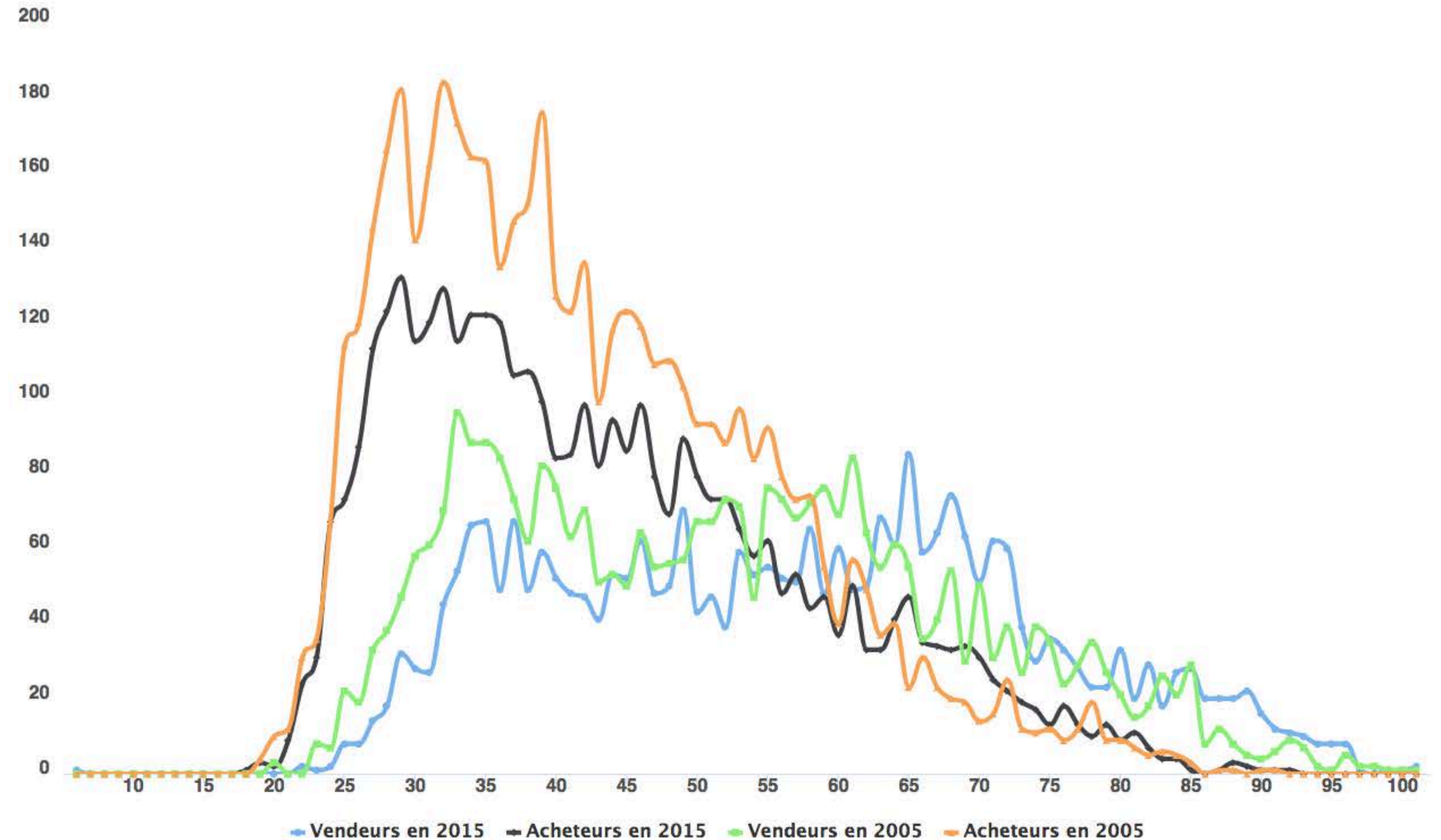
*Dans les pôles urbains majeurs comme dans les communes résidentielles, l'âge moyen d'une vente est de 56 ans, celui d'un achat de 40 ans. Les comportements de vente et d'achat ne varient pas d'un type de communes à l'autre mais il ne s'agit pas des mêmes biens : 85% des biens achetés dans les pôles urbains majeurs concernent des appartements, contre 55% dans les communes résidentielles.*

*Les achats ont reculé fortement en 10 ans (-22%), notamment pour les moins de 40 ans (-27%). Le contexte immobilier a bien changé depuis 2005 et les difficultés d'accès à la propriété sont plus fortes pour les primo-accédants (prix, accès au crédit, entrée plus tardive dans le monde du travail, plus grande volatilité des parcours professionnels dans la première partie de carrière).*

Depuis 10 ans, l'âge médian y a été repoussé de 1 an pour l'achat et de 6 ans pour la vente

## Evolution de l'âge des vendeurs et des acheteurs dans les pôles urbains majeurs en 2005 et en 2015

Source : MIN-Perval



Des espaces périurbains  
qui concentrent les classes  
moyennes et des territoires  
ruraux en voie d'isolement

## Les Haut-Savoyards font un trajet de 8,38 km et de 13 min pour se rendre à leur travail

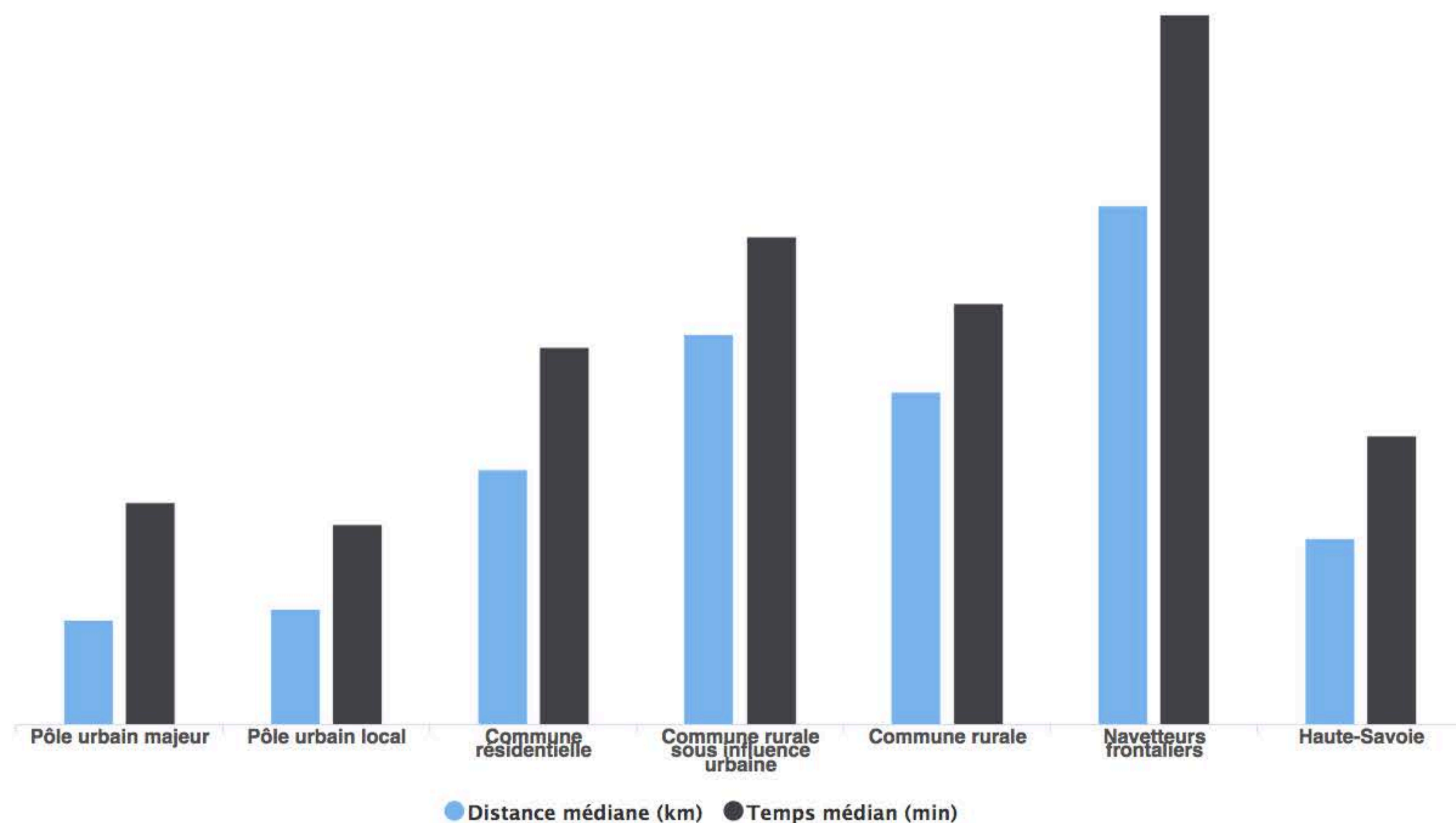
La distance moyenne domicile-travail est de 19,52 km. Le temps moyen est de 19,9 minutes. Les parcours kilométriques à très longue distance sont peu nombreux mais font fortement augmenter la distance moyenne et le temps moyen par rapport à la médiane. Pour les frontaliers, la distance médiane est de 23,36 km et le temps médian est de 32 minutes, soit 2,5 fois le temps d'un actif haut-savoyard.

La vitesse des trajets domicile-travail est de 28,2 km/h pour les actifs habitant les pôles urbains majeurs, et de 48,1 km/h pour ceux habitant les communes rurales sous influence urbaine.

Dans les communes rurales sous  
influence urbaine, la distance est  
2,1 fois plus grande que  
la moyenne départementale

## Distance et durée médianes du trajet domicile-travail en Haute-Savoie (début 2014)

Source : INSEE



Des espaces périurbains  
qui concentrent les classes  
moyennes et des territoires  
ruraux en voie d'isolement

## 35% des achats concernent des maisons dans les communes résidentielles

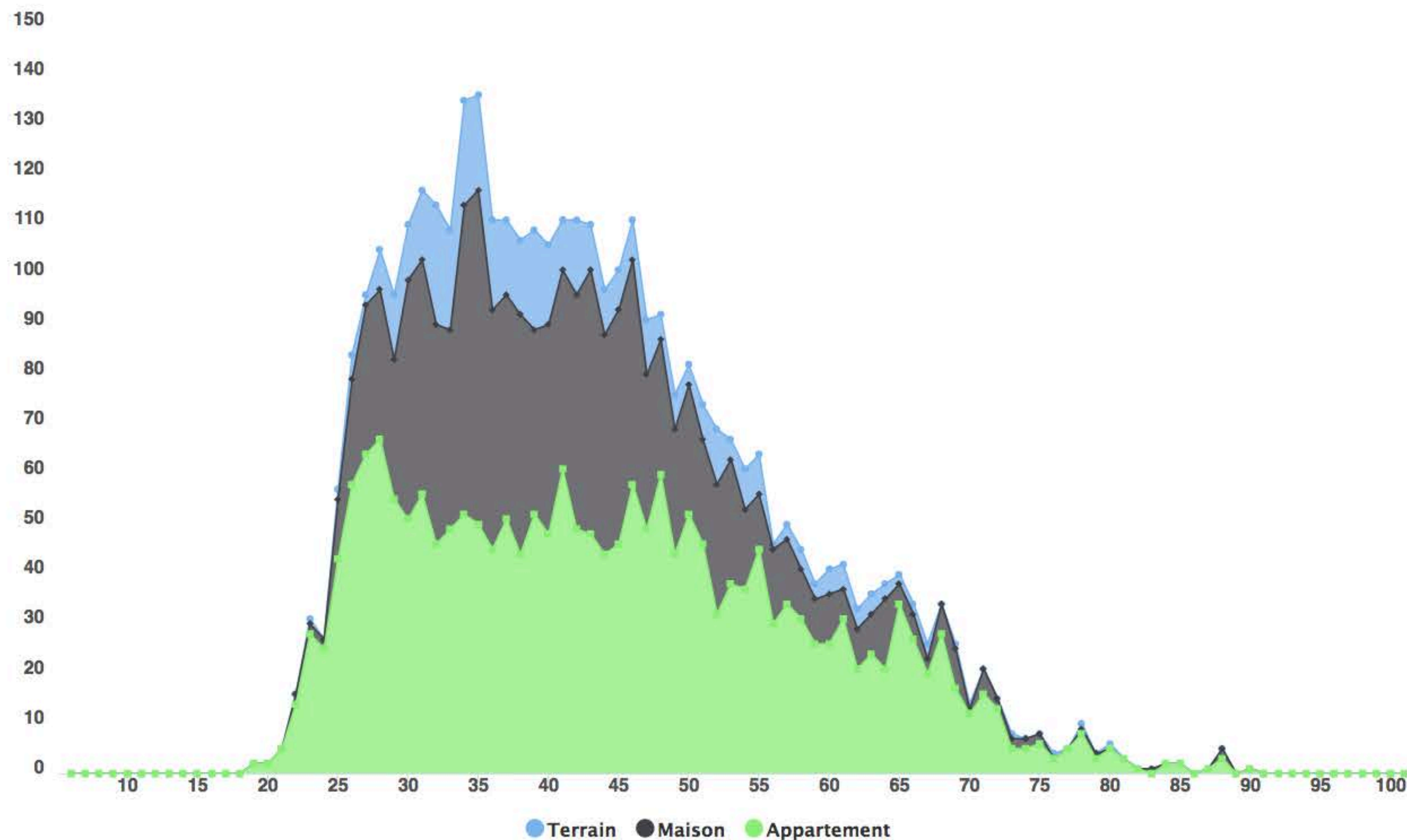
Les achats dans les communes résidentielles sont parfois plus précoces que dans les cœurs d'agglomération (coût plus modéré et plus accessible), mais parfois aussi plus tardifs : ils s'étalent également sur une période plus longue (jusqu'à 50 ans environ). Les communes résidentielles se caractérisent par une grande variété des logements disponibles : elles peuvent être considérées comme une solution de proximité pour les familles, qui trouvent là un terrain plus favorable à l'urbanisation et au confort.

Le nombre de transactions a reculé entre 2005 et 2015, mais dans des portions bien moindres que dans les cœurs d'agglomération (-22% pour les ventes).

Depuis 10 ans, les achats  
ont reculé de 7,3%  
et les ventes de 7,9%

## Evolution du nombre et du type de transactions selon l'âge des acheteurs dans les communes résidentielles en 2015

Source : Min-Perval



Des espaces périurbains  
qui concentrent les classes  
moyennes et des territoires  
ruraux en voie d'isolement

## Le nombre de demandeurs d'emploi a été multiplié par 2,6 en 7 ans

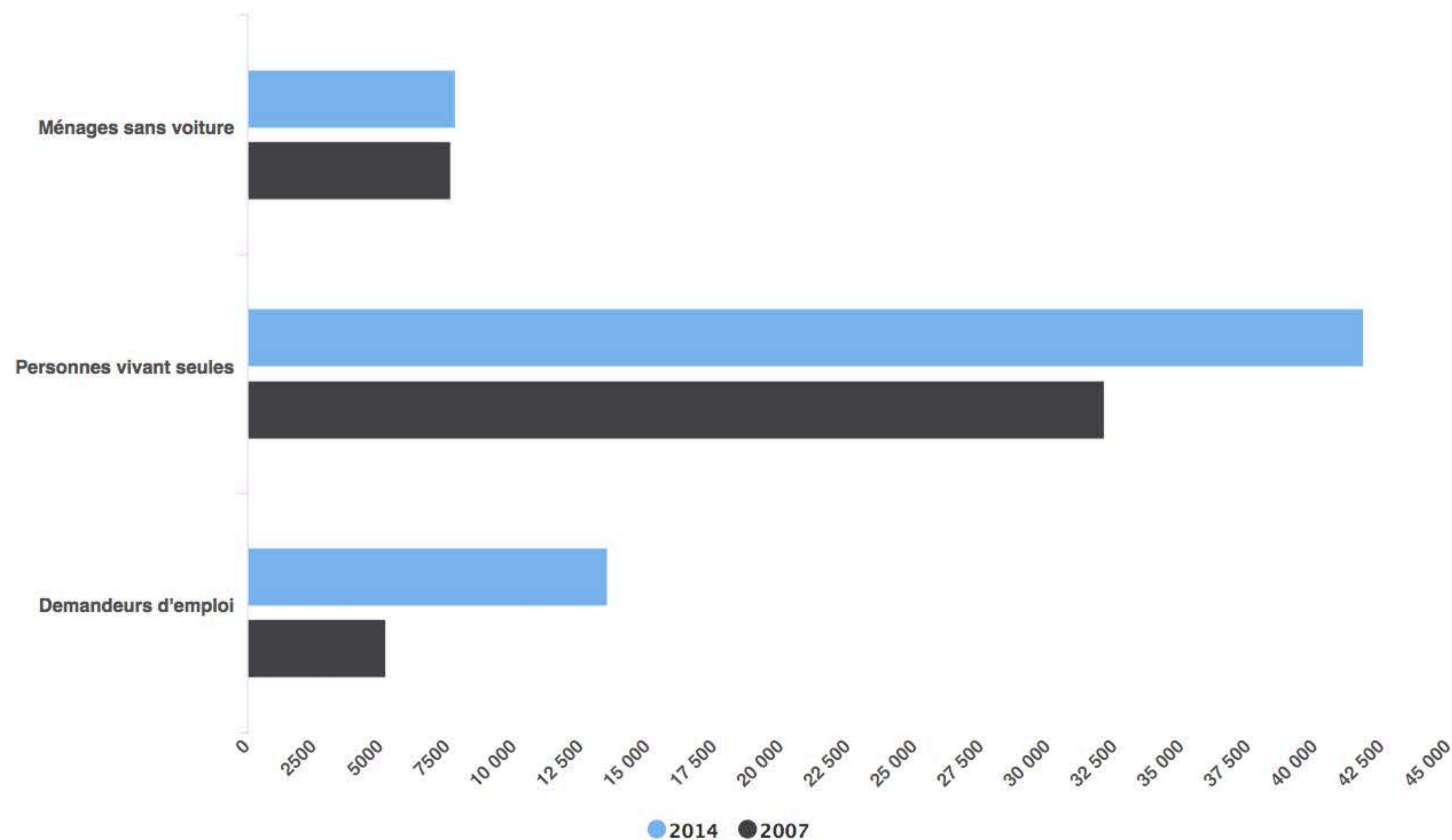
La croissance du nombre de demandeurs d'emploi est quasiment analogue en Haute-Savoie (x 2,5 entre 2007 et 2014). Le taux de chômage des communes résidentielles et rurales est de 8% début 2014 d'après l'INSEE (donc moindre que dans l'ensemble de la Haute-Savoie : 8,5%). En 2007, seulement 9,7% de la population des communes résidentielles et rurales vivait seule. On est donc en-deçà du niveau départemental (13,6% en 2007 et 14,8% en 2014).

Cependant, le risque d'isolement dans les communes résidentielles et rurales est plus élevé, notamment qu'en pôle urbain : ces espaces sont plus éloignés des lieux d'emploi et de services.

10,9% de la population  
des territoires résidentiels  
et ruraux vit seule

## Evolution de l'isolement dans les communes résidentielles et rurales de Haute-Savoie entre 2007 et 2014

Sources : INSEE, Pôle Emploi, DDFIP





Les stations: des espaces  
"hors marché" où les  
inégalités sont fortes

## La population permanente des stations n'a augmenté que de 1,2% en 10 ans

La population de la Haute-Savoie a augmenté de 15,9% en 10 ans.

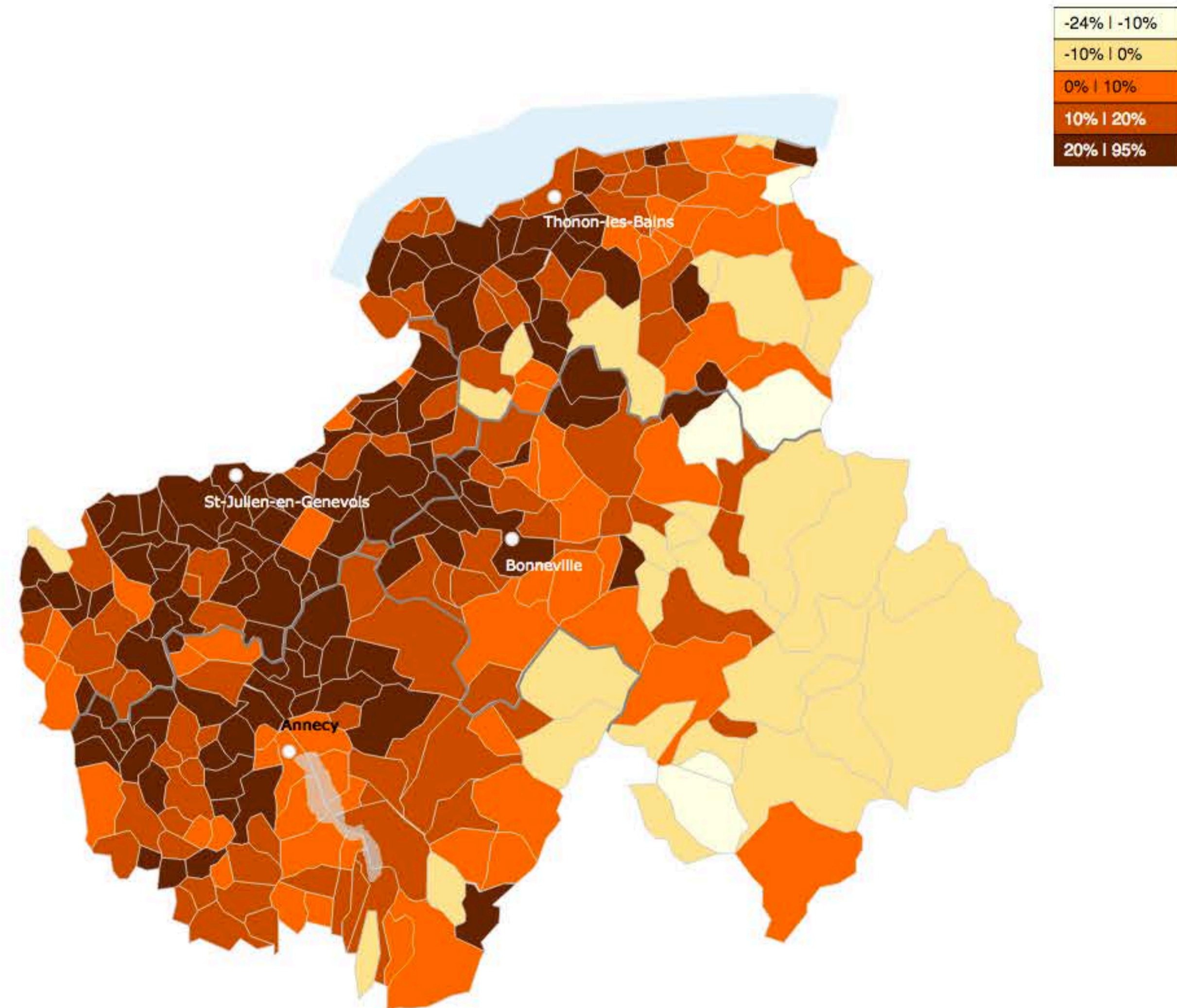
Le solde migratoire est très négatif en station (-1 885 sur en 16 ans) et le solde naturel y légèrement positif, avec une érosion progressive du nombre de naissances (1 431 naissances en 2000 mais seulement 1 193 en 2016) et une progression légère du nombre de décès (717 en 2000 mais 850 en 2016).

Le vieillissement en station est beaucoup plus rapide en station que dans le reste du département. Il s'agit plus d'une problématique de massif que de station touristique à proprement parler (l'âge médian maximum est à Chevaline).

L'âge médian est passé  
de 37 ans à 41 ans  
entre 2006 et 2014

## Evolution de la population entre 2006 et 2012 ( en pourcentage)

Sources : INSEE, TERACTION



Les stations: des espaces  
"hors marché" où les  
inégalités sont fortes

## Les hauts revenus sont 4,4 fois plus importants que les bas revenus

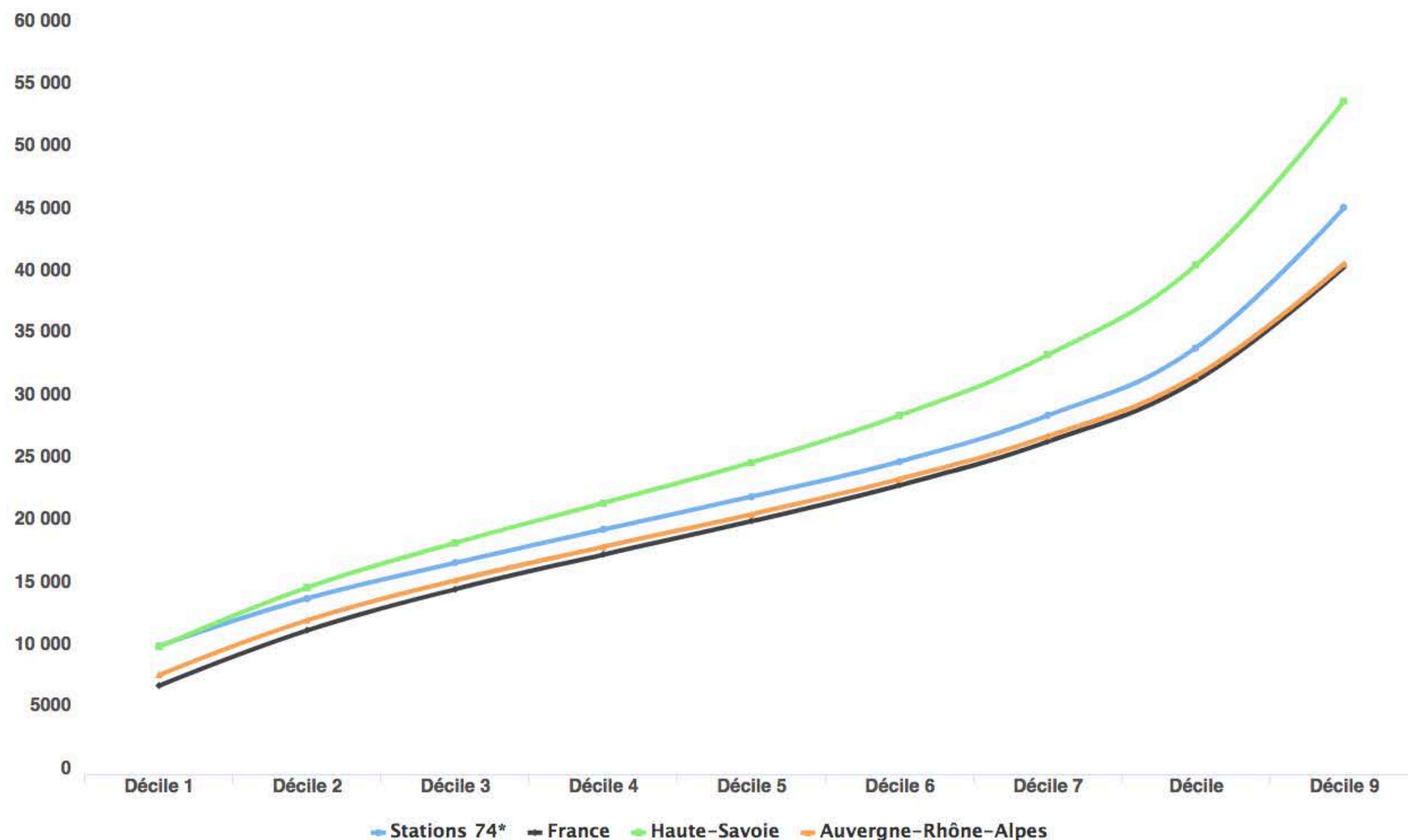
6,8% de la population vit sous le seuil de bas revenus dans les stations début 2016 (7,9% en Haute-Savoie). C'est une vraie problématique dans un environnement où le coût de la vie et du logement sont plus chers qu'ailleurs en Haute-Savoie.

L'écart entre hauts et bas revenus est moindre qu'en Haute-Savoie (5,3): la moyenne départementale est largement tirée vers le haut par les revenus des frontaliers. Les hauts revenus en station sont certes élevés mais ils ne prennent pas en compte ceux, non déclarés sur le territoire, des nombreux résidents secondaires qui, pourtant, jouent un rôle prépondérant dans la fixation des prix du marché.

Stations observées: Chamonix-Mont-Blanc, le Grand-Bornand, les Houches, Megève, Morzine, Saint-Gervais-les-Bains, Samoëns.

## Répartition des revenus par unité de consommation par décile début 2014

Source : INSEE



Les stations: des espaces "hors marché" où les inégalités sont fortes

## 45% des chefs de ménage vivant en station sont nés en Haute-Savoie

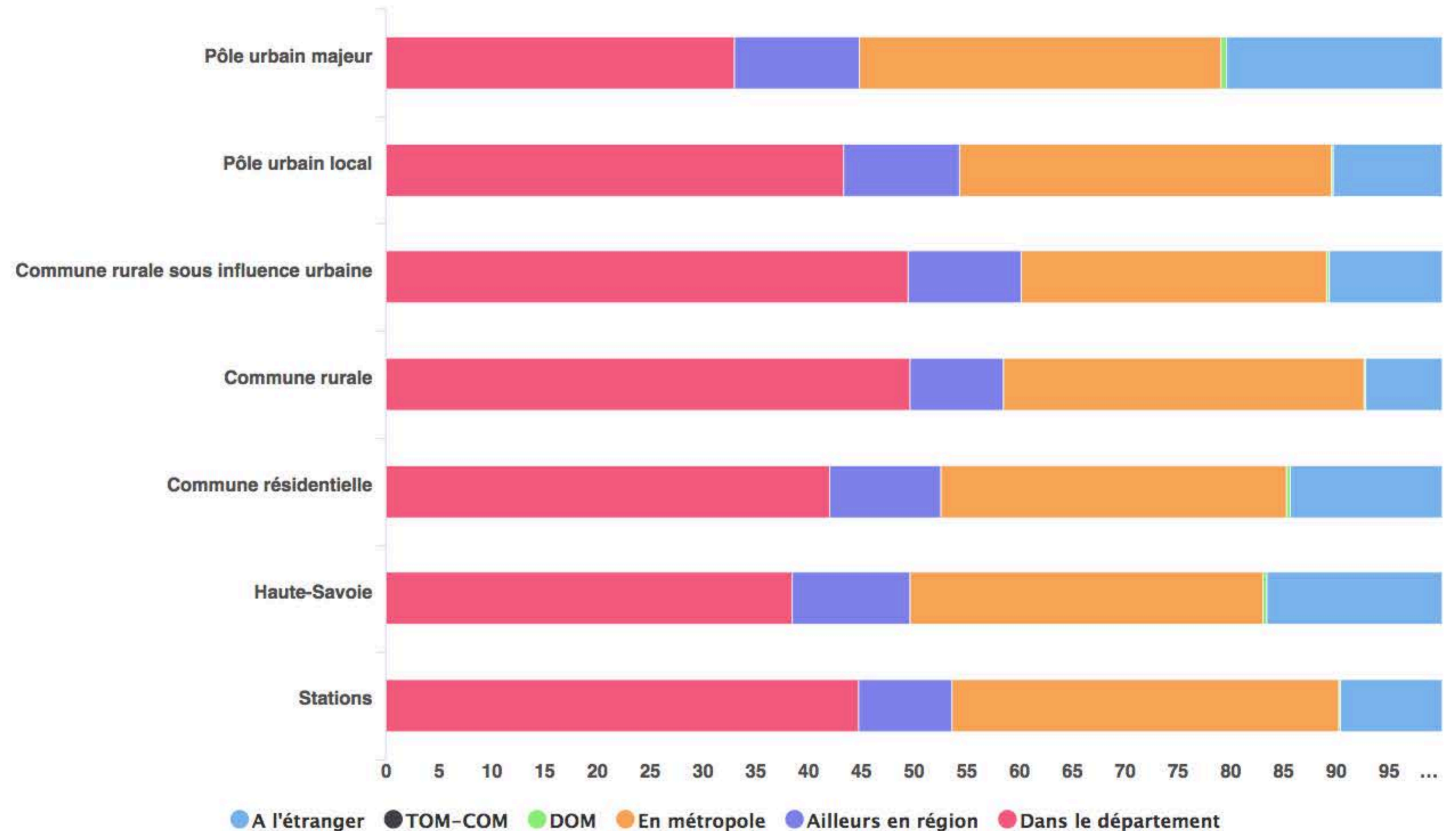
Le tourisme haut-savoyard se caractérise en effet par un fort ancrage local et une population véritablement attachée à son territoire et à sa composante touristique. Les communes disposent donc de fortes solidarités familiales et dans le même temps dépendent très fortement de l'extérieur. Ces solidarités permettent à la population de rester vivre « au pays », en dépit de revenus plutôt modérés et d'un coût de la vie exorbitant.

La situation est vraisemblablement plus difficile pour les populations sans ancrage local, qui alimentent les migrations résidentielles. En 2014, 76% des personnes qui habitaient une station et ont quitté le département dans l'année n'étaient pas nées en Haute-Savoie. La proportion n'est « que » de 71% en moyenne en Haute-Savoie.

Seulement 10% sont nés à l'étranger

## Lieu de naissance des personnes de référence des ménages en 2013

Source : INSEE



Les appels d'airs engendrés  
par la frontière révolutionnent  
les territoires et accentuent  
les inégalités

## Le revenu médian dans le Genevois est 16% supérieur à celui de la Haute-Savoie

Les revenus haut-savoyards sont parmi les plus élevés de France (4<sup>e</sup> département derrière les Hauts-de-Seine, Paris et les Yvelines):

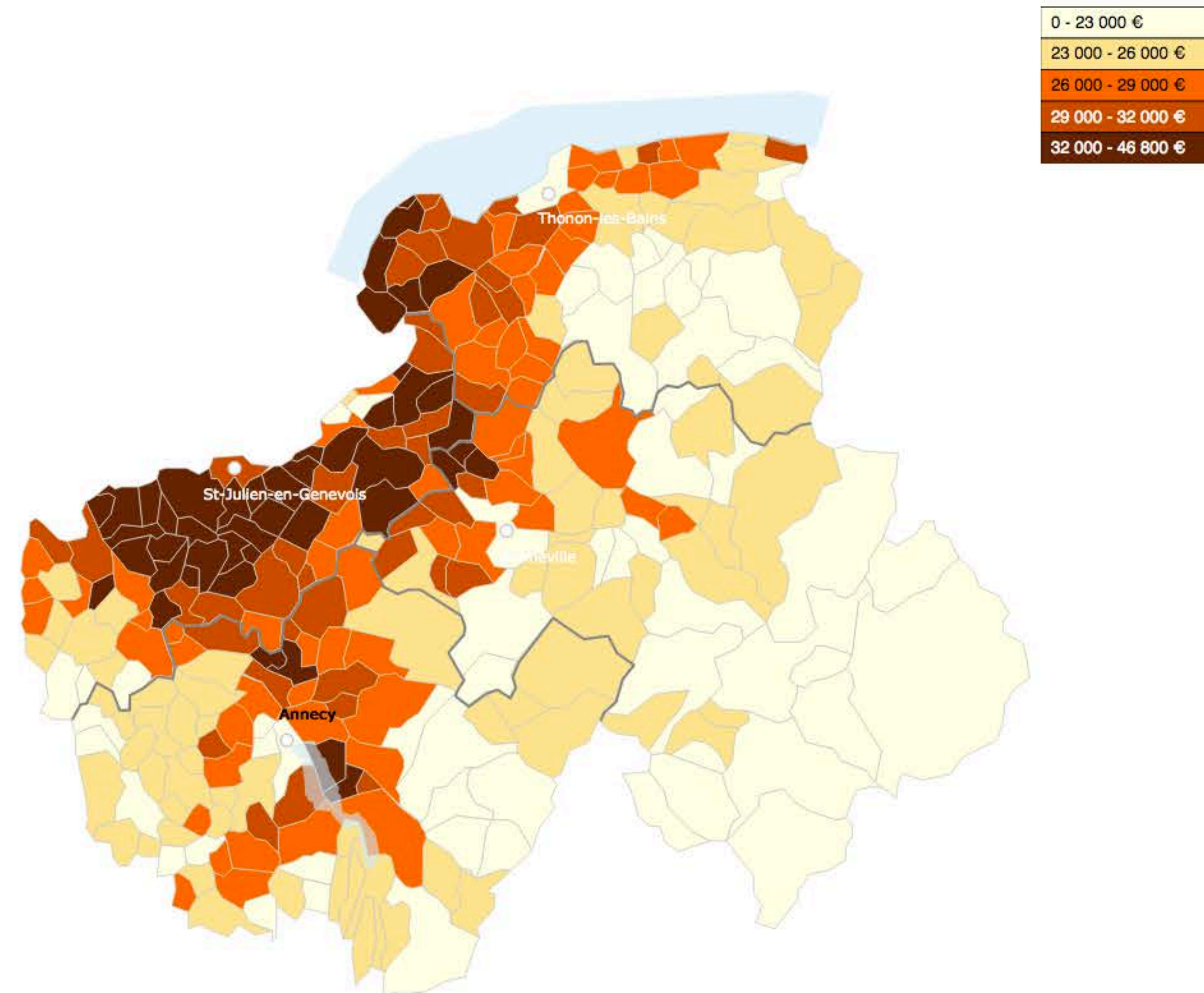
- Auvergne-Rhône-Alpes : 20 890 € par unité de consommation en 2014
- France métropolitaine : 20 328 €
- Haute-Savoie : 25 042 €
- Arrondissement de Saint-Julien : 28 764 €

Unité de consommation : système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Le premier adulte du ménage compte pour 1 unité, tout autre personne du ménage de plus de 14 ans compte pour 0,5 unité et tout enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 unité.

Les revenus des habitants de la commune  
la plus riche (Archamps) sont 2,6 fois  
plus importants que ceux de la commune  
la moins riche (La Chapelle-St-Maurice)

## Revenu médian par unité de consommation ( en 2012)

Sources : INSEE, TERACTION



Les appels d'airs engendrés par la frontière révolutionnent les territoires et accentuent les inégalités

## En 10 ans, les écarts de richesse se sont creusés de 21% dans le Genevois

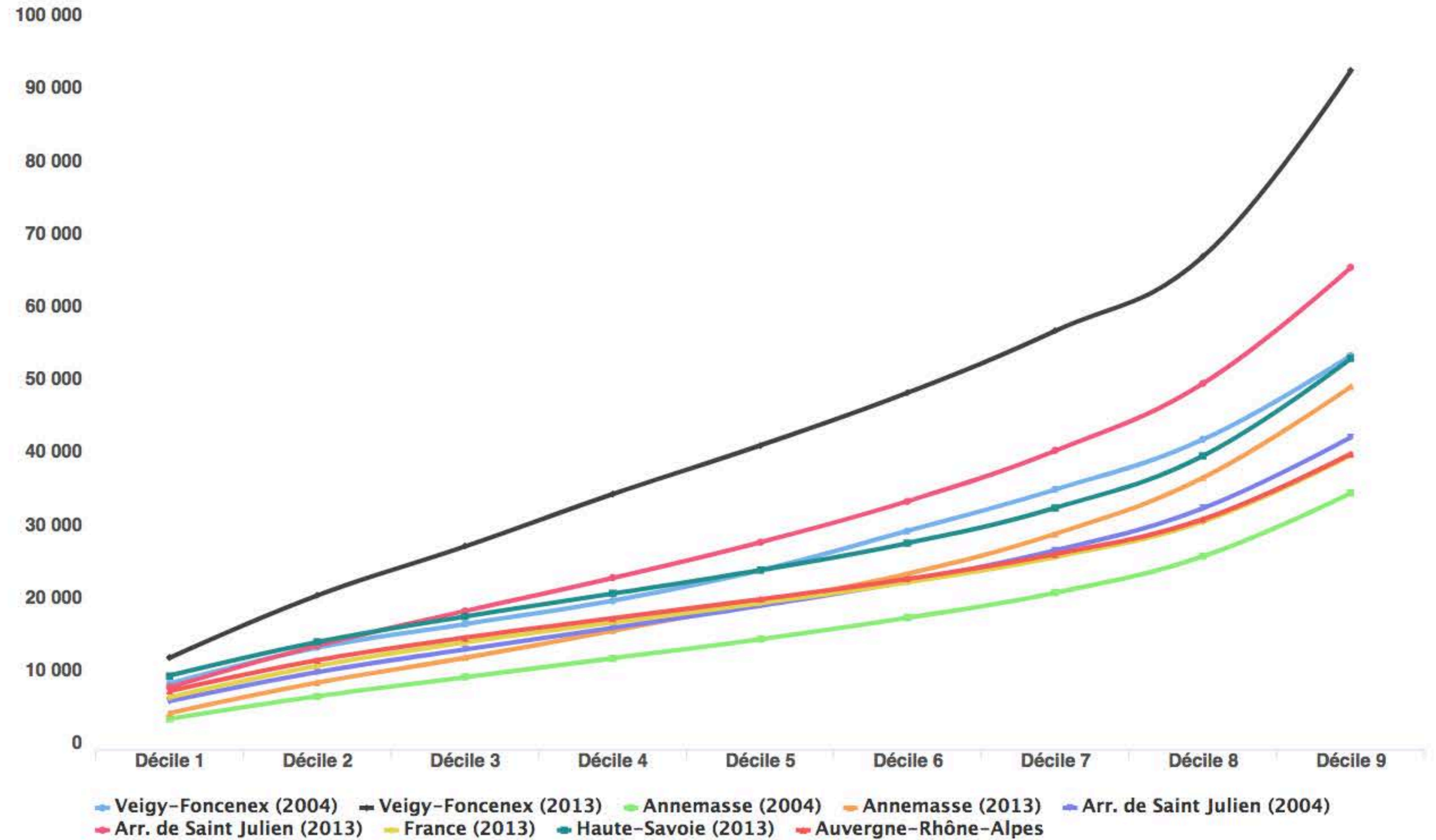
Le rapport entre les hauts et les bas revenus de l'arrondissement de Saint-Julien est passé de 6,5 à 7,8 de 2004 à 2014, et est l'un des plus élevés de France métropolitaine. On y trouve la 4e plus haute tranche de hauts revenus de France (derrière Gex, Boulogne-Billancourt et Paris), avec 65 740 € par UC.

Les écarts sont encore bien plus importants à Annemasse (rapport de 10,4 en 2014 contre 8,4 en 2004).

Les hauts revenus se sont accrus de 53% en 10 ans et les bas revenus de 27%

## Répartition des revenus par unité de consommation par décile début 2015

Source : INSEE



## À RETENIR

1

Les pôles urbains sont  
des lieux d'ancrage  
des populations  
financièrement  
précaires

2

L'homogénéité  
des communes  
résidentielles accentue  
la précarité des publics  
en rupture avec le mode  
de vie périurbain

3

Dans les stations, les  
solidarités familiales  
permettent de limiter  
l'impact du coût  
de la vie très élevé

4

La richesse apparente  
de la zone frontalière  
cache des inégalités  
qui ne cessent  
de se creuser



# Zoom



## Evolution de la part des logements sociaux dans le parc de résidences principales en 1990, 1999 et 2014 en pourcentage

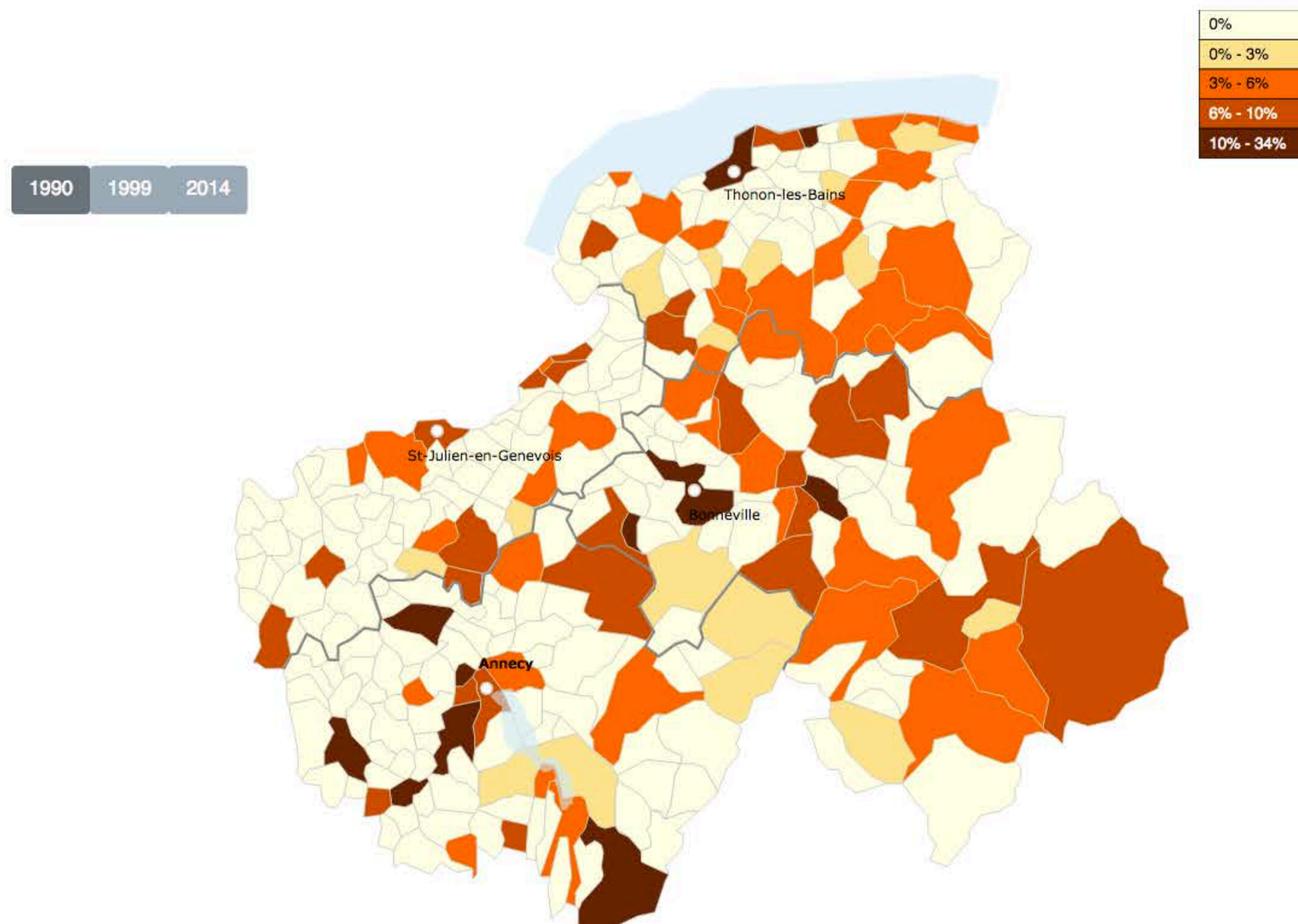
Sources : RPLS, INSEE

### 12,9% des résidences principales sont des logements sociaux en 2014

La Haute-Savoie compte 532 logements sociaux pour 10 000 habitants début 2015, contre 670 en Auvergne-Rhône-Alpes et 718 en France métropolitaine. Le parc locatif social s'est pourtant largement étoffé depuis 1990 (+83% entre 1990 et 2014), mais les efforts s'avèrent encore insuffisants pour répondre aux besoins : dans le même temps, la demande locative sociale a augmenté de 62% et concernait 21 852 ménages début 2017.

La part de logements sociaux dans le parc de résidences principales est passé, au niveau départemental, de 11,2% en 1990 à 12,9% en 2014. Les efforts les plus significatifs en matière de logement social sont menés en agglomération. Cependant, de nombreuses communes résidentielles ou rurales disposent désormais d'un parc social, ce qui n'était pas le cas en 1990.

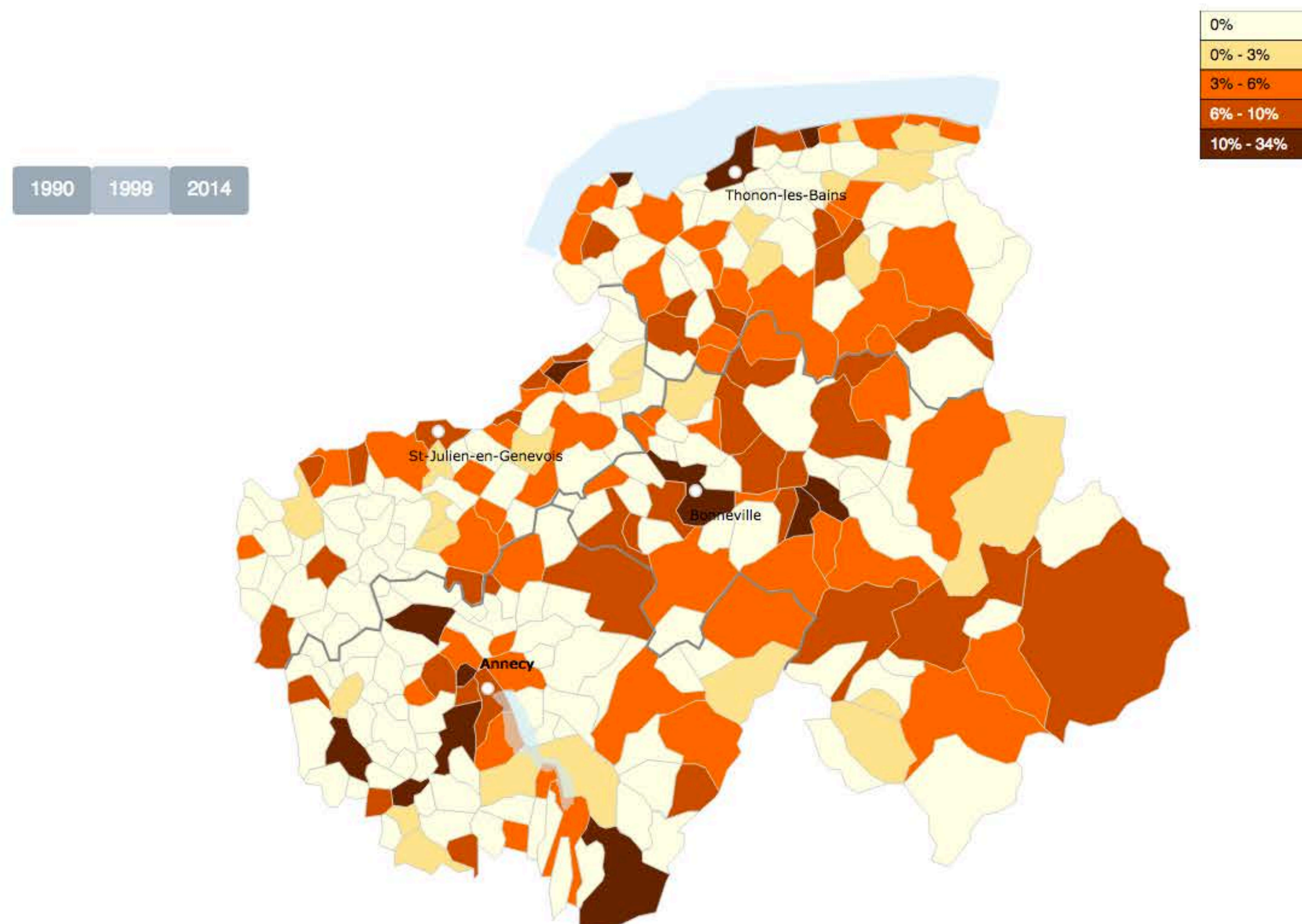
Le taux d'équipement national est 35% plus élevé qu'en Haute-Savoie





## Evolution de la part des logements sociaux dans le parc de résidences principales en 1990, 1999 et 2014 en pourcentage

Sources : RPLS, INSEE



## 12,9% des résidences principales sont des logements sociaux en 2014

La Haute-Savoie compte 532 logements sociaux pour 10 000 habitants début 2015, contre 670 en Auvergne-Rhône-Alpes et 718 en France métropolitaine. Le parc locatif social s'est pourtant largement étoffé depuis 1990 (+83% entre 1990 et 2014), mais les efforts s'avèrent encore insuffisants pour répondre aux besoins : dans le même temps, la demande locative sociale a augmenté de 62% et concernait 21 852 ménages début 2017.

La part de logements sociaux dans le parc de résidences principales est passé, au niveau départemental, de 11,2% en 1990 à 12,9% en 2014. Les efforts les plus significatifs en matière de logement social sont menés en agglomération. Cependant, de nombreuses communes résidentielles ou rurales disposent désormais d'un parc social, ce qui n'était pas le cas en 1990.

Le taux d'équipement national est 35% plus élevé qu'en Haute-Savoie



## Evolution de la part des logements sociaux dans le parc de résidences principales en 1990, 1999 et 2014 en pourcentage

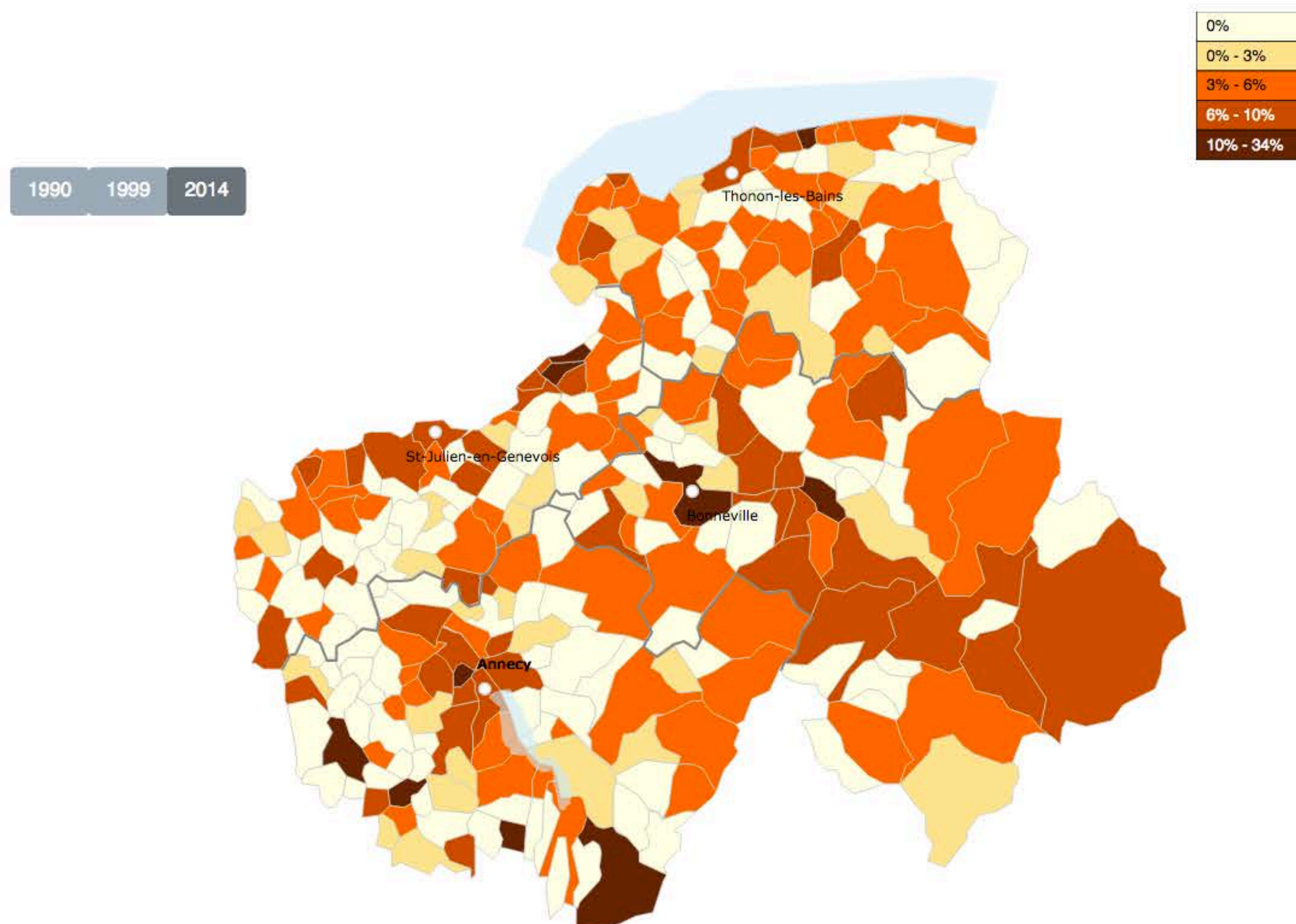
Sources : RPLS, INSEE

### 12,9% des résidences principales sont des logements sociaux en 2014

La Haute-Savoie compte 532 logements sociaux pour 10 000 habitants début 2015, contre 670 en Auvergne-Rhône-Alpes et 718 en France métropolitaine. Le parc locatif social s'est pourtant largement étoffé depuis 1990 (+83% entre 1990 et 2014), mais les efforts s'avèrent encore insuffisants pour répondre aux besoins : dans le même temps, la demande locative sociale a augmenté de 62% et concernait 21 852 ménages début 2017.

La part de logements sociaux dans le parc de résidences principales est passé, au niveau départemental, de 11,2% en 1990 à 12,9% en 2014. Les efforts les plus significatifs en matière de logement social sont menés en agglomération. Cependant, de nombreuses communes résidentielles ou rurales disposent désormais d'un parc social, ce qui n'était pas le cas en 1990.

Le taux d'équipement national est 35% plus élevé qu'en Haute-Savoie



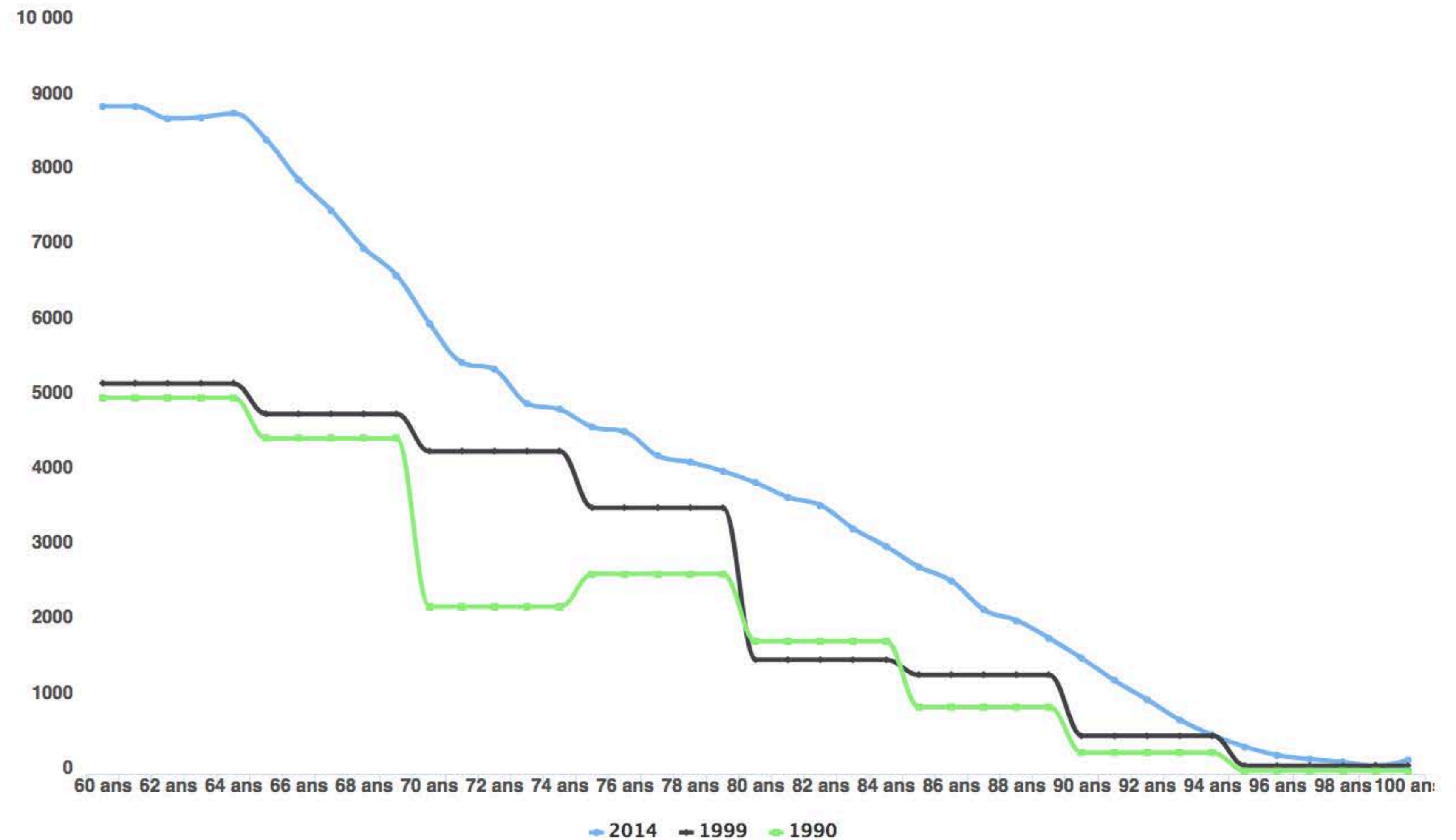
**35 116 personnes  
de 80 ans et plus  
début 2014**

*La croissance du nombre de personnes de 80 ans et plus est 4 fois plus rapide que celle de l'ensemble de la population (+24%) depuis 1999. Cette évolution jamais observée est un véritable enjeu pour le département dans sa capacité à tenir compte des spécificités des séniors, en matière d'habitat, de recours aux soins, d'accès aux loisirs, de lutte contre l'isolement.*

Leur nombre a été multiplié  
par 2 en 15 ans

## Evolution de la population de plus de 60 ans en Haute-Savoie en 1990, 1999 et 2014

Source : INSEE



## Taux de chômage début 2014 en pourcentage

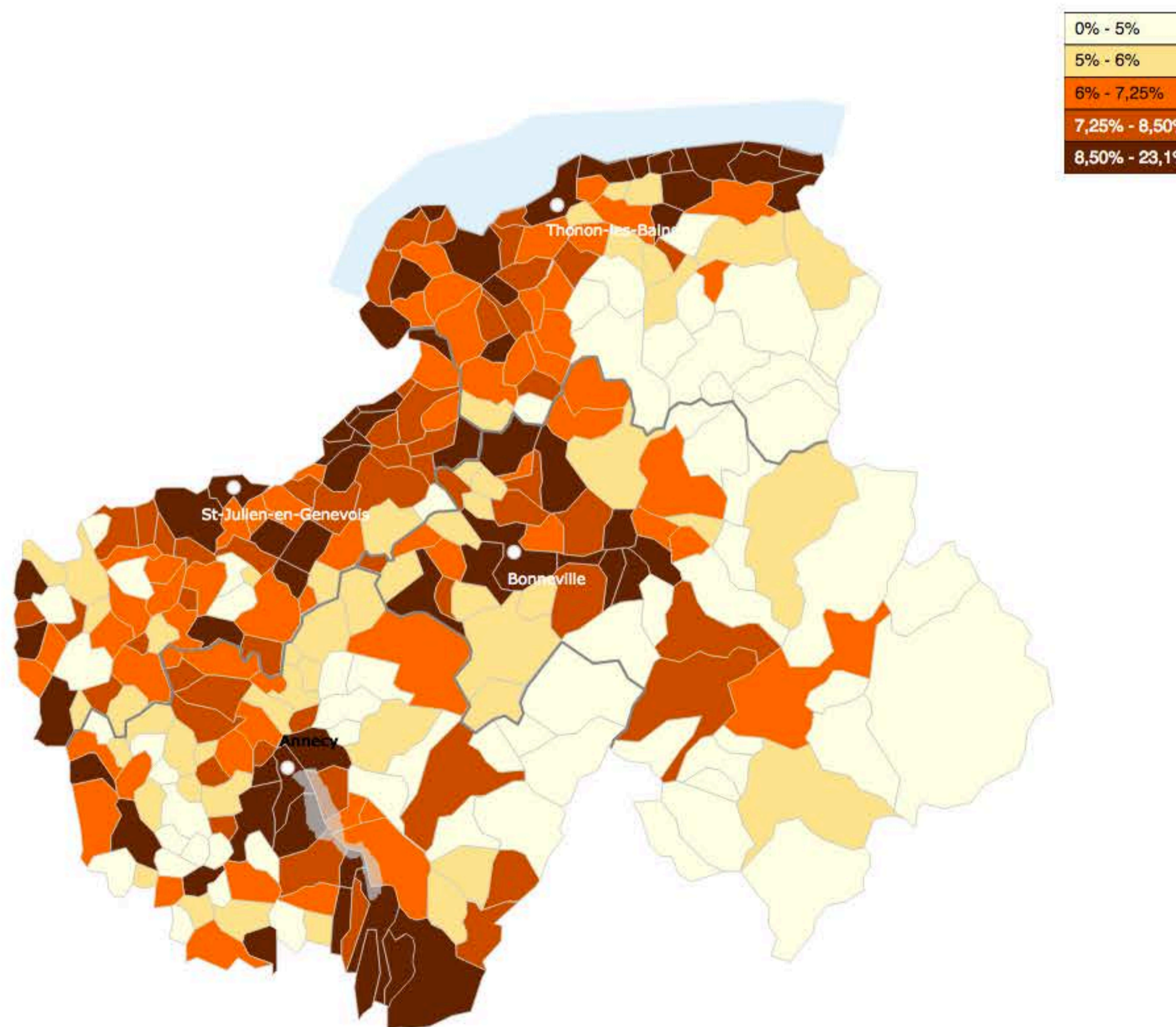
Source : INSEE

**11,7% de demandeurs d'emploi dans les pôles urbains**

Le taux de chômage localisé montre les profondes disparités internes quant à la concentration des demandeurs d'emploi. Les pôles urbains, qu'ils soient de premier ou de second plan, concentrent la grande majorité d'entre eux (jusqu'à 17,4% de chômage à Annemasse). À l'inverse, les stations sont particulièrement épargnées, et à un degré moindre les communes résidentielles (7,2% de chômage) et les communes rurales (5,8%).

Certains territoires connaissent un chômage plus important : Pays de Faverges, Moyenne Vallée de l'Arve, Pays d'Evian.

A peine 5,6% de chômage dans les stations



## 48,1% des emplois associatifs relèvent du secteur social en 2016

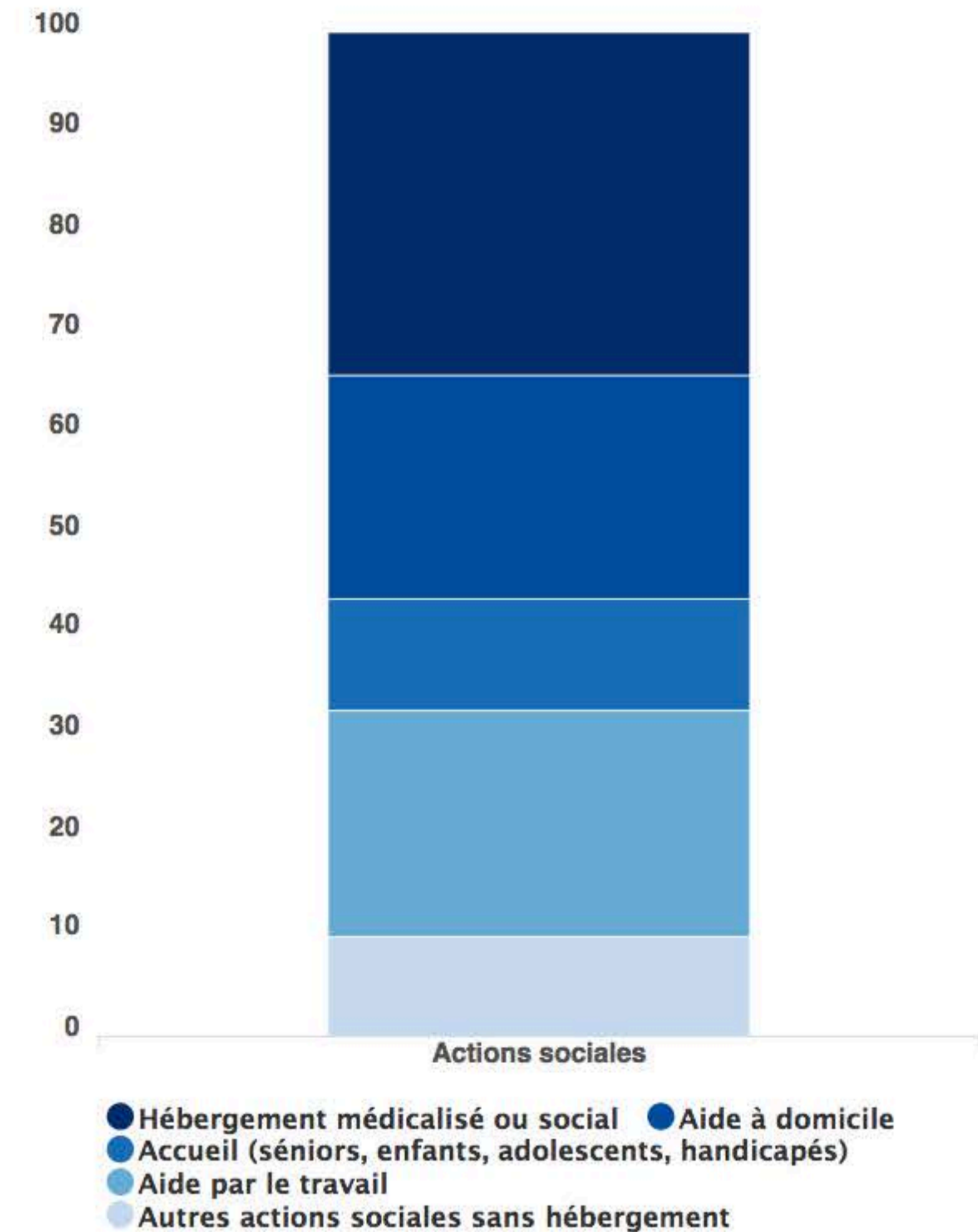
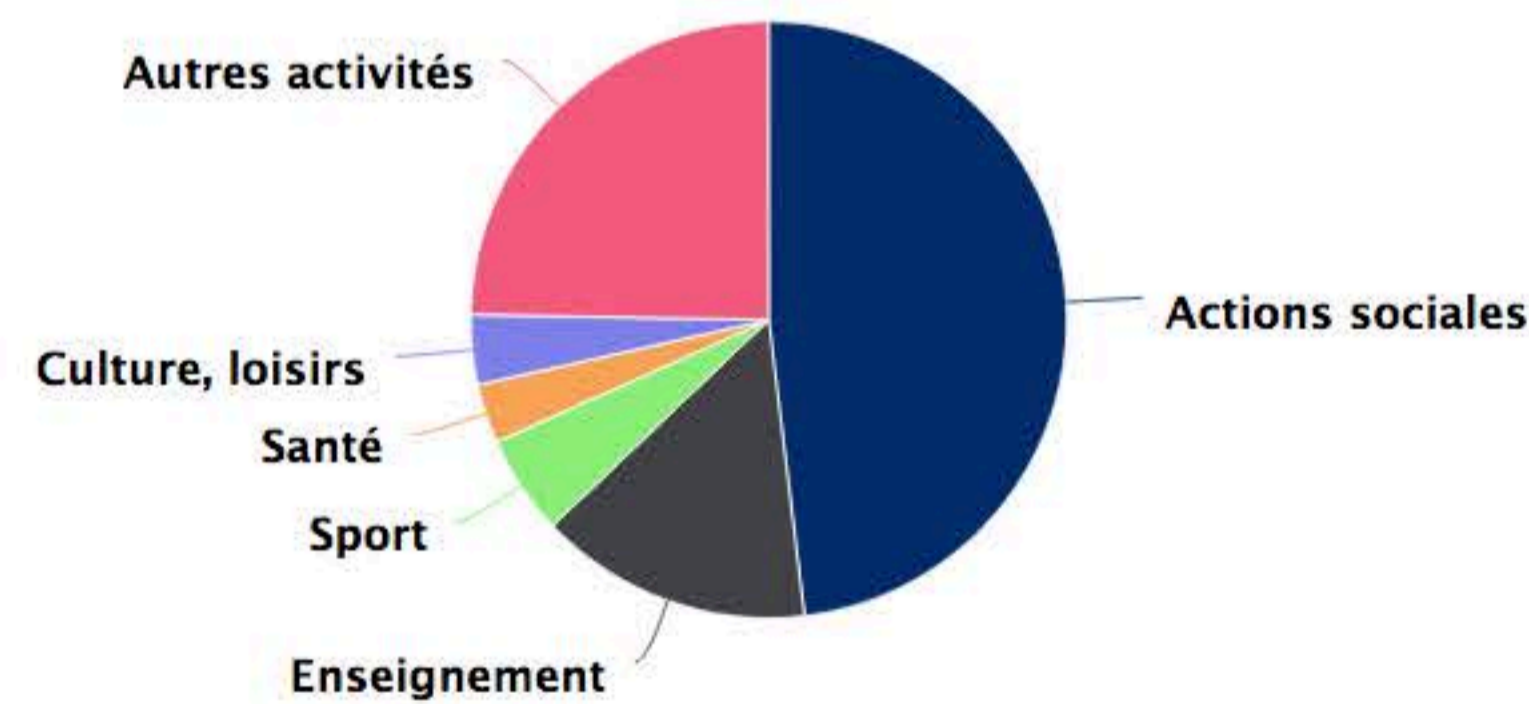
La Haute-Savoie compte environ 9 150 emplois salariés dans les associations à vocation sociale. Ces emplois se répartissent de façon relativement homogène entre les structures d'hébergement (3 100 emplois), l'aide à domicile (2 000 emplois) et l'aide par le travail (2 050 emplois). L'accueil de jour est beaucoup plus discret (1 000 emplois).

L'aide à domicile représente 10,7% de l'emploi associatif en Haute-Savoie ; l'aide par le travail 10,8%. En France, le poids de ces deux domaines d'intervention est respectivement de 9,5% et 7,7%. A l'inverse, l'hébergement médicalisé ou social est moins représenté (16,4% en Haute-Savoie contre 19,5% en France).

L'aide à domicile et l'aide par le travail sont davantage développés dans le département que la moyenne française

## Répartition des emplois associatifs par secteur d'activité en 2016

Sources : ACOSS, URSSAF, MSA



# Pôle Animation Territoriale et Développement Durable

## Service des Solidarités Territoriales



Données et analyses



Design & Interactivités

