

L'observatoire de l'HABITAT



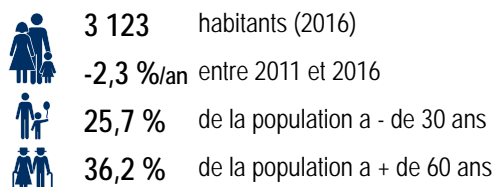
Tableau de bord des indicateurs

Etude annuelle présentant une série d'indicateurs permettant de comprendre le contexte social, économique et immobilier du territoire

Source principale : INSEE

Les autres sources sont précisées sous les données

Démographie

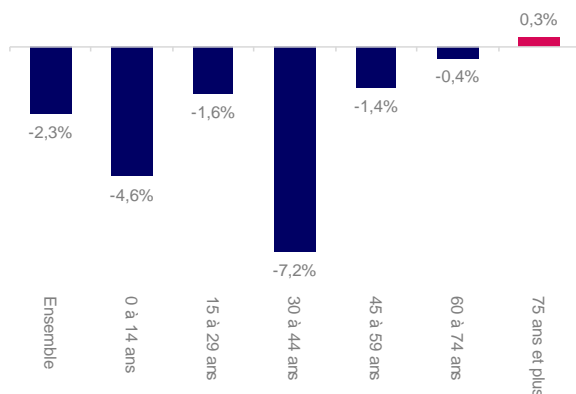


Perte de 393
habitants en
5 ans

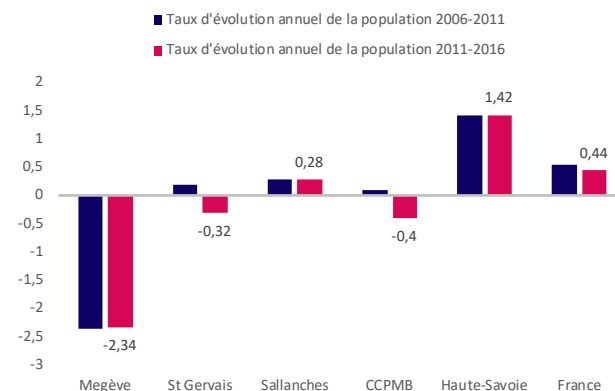
Evolution de la population par période

	1968- 1975	1975- 1982	1982- 1990	1990- 1999	1999- 2006	2006- 2011	2011- 2016
Taux de variation annuel moyen	0,8%	0,1%	-1,3%	-0,6%	-1,8%	-2,4%	-2,3%

Taux d'évolution annuel moyen par tranche d'âge



Comparaison - taux d'évolution annuel de la population



Seule la tranche des 75 ans et plus progresse sur la commune. Plusieurs explications permettent d'interpréter ce phénomène. Les ménages de 75 ans et plus sont majoritairement propriétaire de leur logement. 30 % des ménages occupent leur habitation depuis 30 ans ou plus. La question du prix du foncier les affectent moins directement.

De plus, certains résidents secondaires choisissent d'établir leur résidence principale sur la commune lors de leur retraite.

A l'opposé, la tranche des 30 à 44 ans est la première concernée par la migration, notamment dans les communes alentours. Le besoin d'un logement abordable est la principale explication, lorsque le ménage s'agrandi.

Une des première conséquence est la disparition d'une main d'œuvre de qualité, disposant de conditions de vie attractives pour se fidéliser.

A l'inverse de la Haute-Savoie et du territoire national, Megève observe depuis le début des années 1980 une baisse progressive de sa population, résidente à l'année.

Cette tendance s'observe également dans les communes touristiques similaires (Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains, Morzine, Chamonix ou Le Grand-Bornand).

Les bassins récepteurs de cette population sont généralement les bourgs en vallée (Sallanches, Domancy, Taninges ou les communes de la vallée de l'Arve).

Emploi



1 348 actifs (2016)
3 652 emplois (2016)

Population 15-64 ans par type d'activité



■ Actifs ayant un emploi ■ Chômeurs ■ Etudiants ■ Retraités ■ Autres inactifs

L'indice de concentration de l'emploi¹ est à 250. Cela signifie que la plupart des habitants travaillent sur la commune et qu'elle est un pourvoyeur d'emplois pour les territoires alentours.

Il y a un réel décalage entre la création d'emploi sur le territoire et sa capacité de logement.

¹ Nombre d'emploi proposé sur le territoire / Nombre d'actifs sur le territoire

Population 15-64 ans par CSP

	2011	2016	Evolution
Agriculteurs exploitants	1,4	0,6	-57,1
Artisans, comm., chefs d'entr.	7,3	7,6	4,1
Cadres et prof. Inter. Sup.	4,8	5,1	6,3
Professions intermédiaires	13,4	11,9	-11,2
Employés	18,3	18	-1,6
Ouvriers	12,5	8,7	-30,4
Retraités	31,6	37,2	17,7
Autres	10,7	11	2,8

Ménages

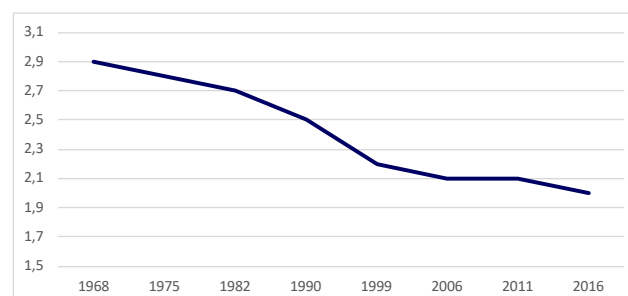
Composition des ménages (2016)

Evolution 2011-2016

	41 %	de personnes seules	+ 3,5%
	27 %	de couples sans enfant	+0,4%
	20 %	de couples avec enfants	-9,4%
	9,5 %	de familles monoparentales	+43,9%

- ▶ En 1968 : 345 rés. princ. pour loger 1 000 personnes
- ▶ En 1999 : 455 rés. princ. pour loger 1 000 personnes
- ▶ En 2016 : 500 rés. princ. pour loger 1 000 personnes

Taille des ménages (1968-2016)



Ce desserrement des ménages a pour conséquence un besoin en augmentation du nombre de logements pour héberger un nombre identique de personnes.

Niveau de vie des ménages

9 % taux de pauvreté
(seuil de 60% du niveau de vie médian)

63 % des ménages fiscaux imposés

Eligibilité au logement social

44 % des ménages sont éligibles au logement social (PLAI-PLUS)

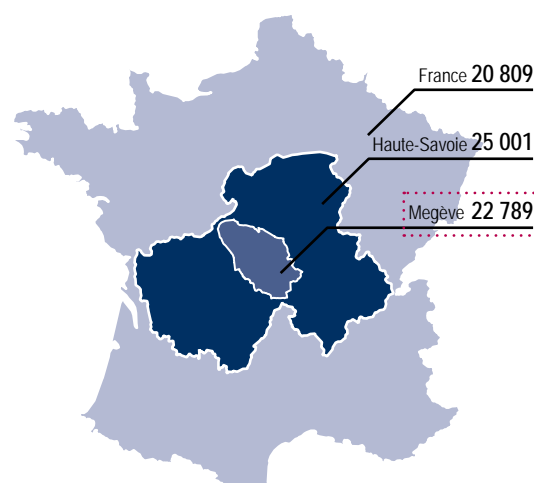
Caisse d'Allocation Familiale

318 allocataires

177 allocataires avec une aide au logement

59 allocataires bénéficiant de la prime d'activité

Comparaison - revenus médians par ménages (2016)



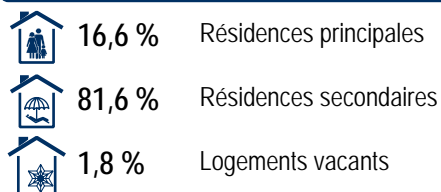
Des revenus moins élevés à Megève que sur le département. Cet écart est en parti dû aux revenus des ménages travaillant en Suisse, moins présents sur Megève.

Commune de Megève

Source : data.caf.fr

Habitat - données de cadrage

Catégorie de logement



Près de 50 %
des résidences
principales ont été
construites avant 1970

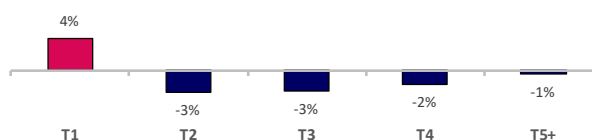


	Part	Évolution 2011-2016
Propriétaire	62,5 %	-1 %
Locataire	29,6 %	-14 %
Locataire HLM	6,1 %	-9 %
Logé gratuitement	7,9 %	-26 %

Caractéristiques du parc de résidences principales



Répartition des logements par nombre de pièces



Taux de variation annuel moyen entre 2011 et 2016

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

8,2 % depuis moins de 2 ans

64,2 % depuis plus de 10 ans

Comparaison historique - évolution démographique et construction dans le contexte de développement touristique

L'impact du développement touristique sur l'urbanisation à Megève (avant 1959)

A partir de 1925, le développement des hôtels et résidences secondaires liées au tourisme notamment hivernal débute sur Megève.

Entre 1939 et 1958, 417 permis de construire ont été délivrés :

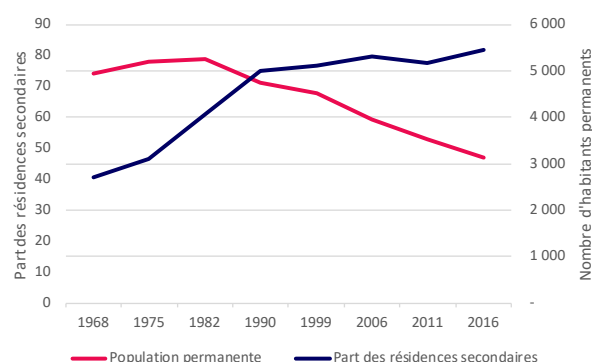
- 358 chalets
- 12 hôtels
- 16 garages ou entrepôts
- 31 immeubles en copropriété

Grand nombre de fermes ou de granges ont été transformées en habitation ou en logement touristique à cette période, par les habitants eux-mêmes, pour accueillir une clientèle touristique fortunée.

L'implantation des sports d'hiver a eu des conséquences démographiques majeures.

Entre 1911 et 1954, la population a augmenté de 112 %, passant de 1746 à 3695 habitants.

L'immigration est la principale cause de cette croissance. Ce sont des investisseurs et de la main d'œuvre venus grâce au développement du tourisme hivernal.



L'apparition du tourisme hivernal dans les années 1920 a stoppé l'émigration et a permis un afflux d'immigrants pour renforcer la population locale.

Cet effet, bénéfique pour le territoire durant de nombreuses années, a depuis les années 1980 développé des failles en participant, entre autre, à l'augmentation du prix du foncier suite à l'expansion de la résidence secondaire.

Dès la fin des années 1980, le produit immobilier touristique classique de type «T1/T2» sera déjà obsolète par rapport aux attentes de la clientèle.

Le chalet individuel devient le produit recherché par les résidents secondaires pour le investissement sur la commune.

Source : «Megève ou la transformation d'une agglomération montagnarde par les sports d'hiver» - Raymond BALSEINTE - Revue de Géographie Alpine - 1959

Parc locatif social (2019)

120	logements sociaux
6,1 %	du parc des résidences principales
100 %	d'habitat collectif
7,76 %	taux de mobilité
1,7 %	taux de vacance
35 ans	âge moyen du parc

4 logements sociaux pour 100 habitants permanents

6 logements pour 100 habitants en Haute-Savoie

7,6 logements pour 100 habitants en France



PLAI

3 %

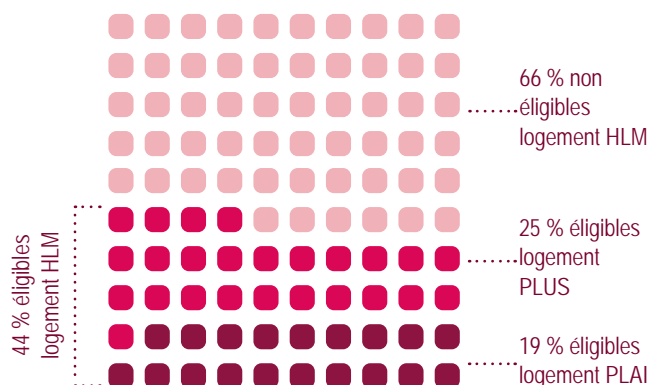
PLUS

84 %

PLS

12 %

Ménages éligibles au logement social (2017)



Source : FILOCOM 2017, MEDDE d'après DGFIP

Les demandeurs de logements sociaux sont souvent des personnes seules ou des couples sans enfants. Ils viennent sur Megève pour travailler, généralement dans le domaine du tourisme, en saison.

Certains ménages, lors de leurs démarches administratives, vont demander un logement plus petit que leur besoin réel, pour faire baisser le prix du loyer.

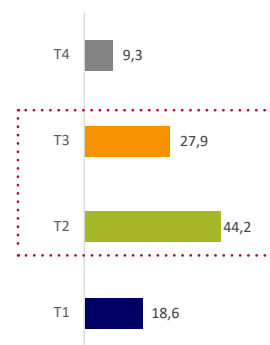
Demande locative sociale (au 31/12/2019)

86	demandeurs
26 %	de demandes de mutations
74 %	de demandes nouvelles
36 %	des demandes ont + d'un an

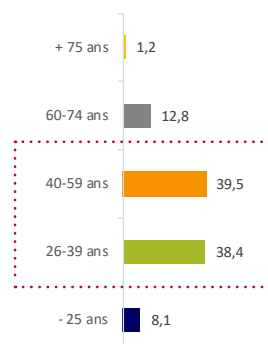
4,7
demandes pour
1 attribution

Caractéristiques des demandeurs

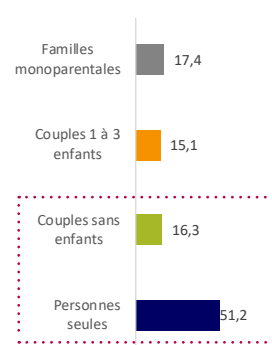
Type demandé



Age demandeurs



Type ménages




Données de marché

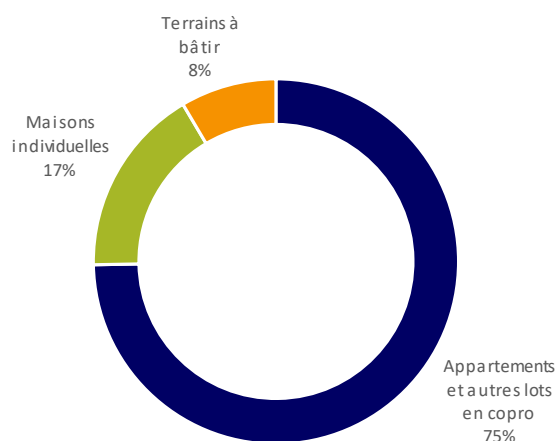
Source : Fichiers DIA - 2018-2019 - Mairie de Megève

	2018	2019	
Surfaces médianes (m²)			
Appartements	50,45	48,89	↓
Maisons individuelles	220	178	↓
Terrains à bâtir	1320	1478	↑
Prix au m² médian			
Appartements	7274	7171	↓
Maisons individuelles	9467	9004	↓
Terrains à bâtir	825	809	↓

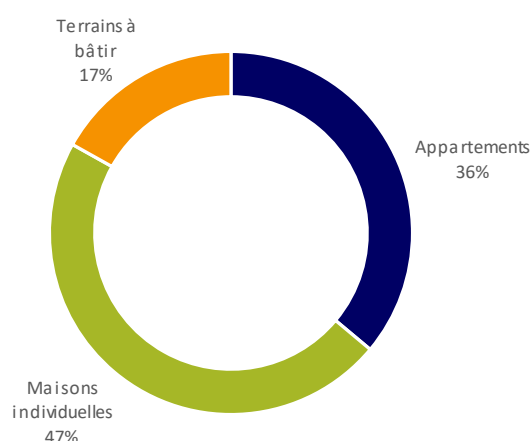
Prix médians en 2019

-  338 933 euros pour 49 m²
-  1 715 000 euros pour 178 m²
-  1 317 500 euros pour 1478 m²

Part du volume des ventes par type de bien (2019)



Part du prix de vente total par type de bien (2019)



	2018	2019
Nombre de biens vendus	350	435
Appartements*	272	325
Maisons individuelles	47	73
Terrains à bâtir	31	37

* et autres lots de copropriété (garage, cave, espaces communs, etc.)

Montant total des mutations :

2018 : 379 524 161 euros

2019 : 352 462 129 euros

Baisse de plus de 27 millions d'euros entre 2018 et 2019

Source : Fichier des DIA - Mairie de Megève - 2019

Location longue durée (au 31/08/2020)

Loyer moyen :

20 € / m² / mois

Source : analyse des annonces du site Leboncoin le 21/04/2020 pour des locations longues durées (année ou saison)

La plupart des logements proposés sont meublés, dans des petites copropriétés anciennes.

Comparaison - loyer de marché (2018)

	Prix du loyer (m²/mois)
CCPMB	11,2 €
Haute-Savoie	13,5 €
AURA	11,7 €
France	12,8 €

Source : CLAMEUR - 2018

Commercialisation des logements neufs

En 2019, 78 logements neufs ont été vendus à des particuliers, contre 87 en 2018.

Une tendance aux logements plus grands se distingue.

2018



2019

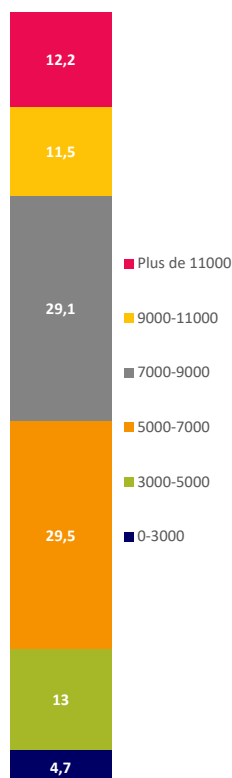


■ 1 et 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces et plus

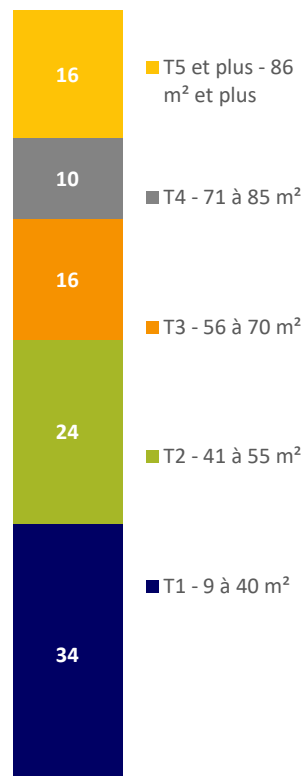
Source : DREAL AURA - données ECLN - 2019

Zoom sur les capacités d'accès au logement des ménages (2019)

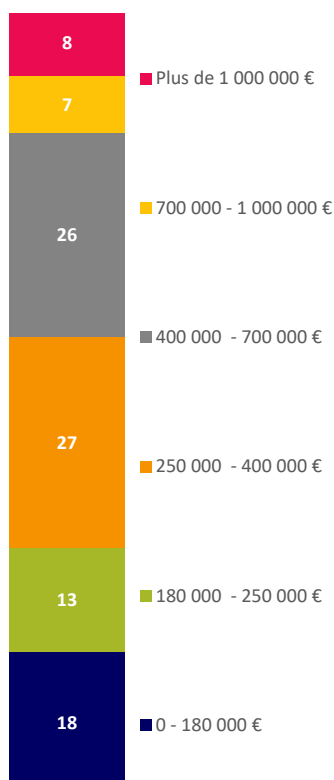
Part des ventes par tranche de prix au m² (2019)



Part des ventes par type de logement (2019)



Part des ventes par tranche de prix (2019)



Profil des acquéreurs (population permanente)

Couple d'employés

Salaire net : 1 350 €/mois chacun
 Prêt sur 20 ans (taux 1,3%) : 180 000 €
 Surface moyenne accessible : 30 m²
 Prix moyen : 6 000 €/m²

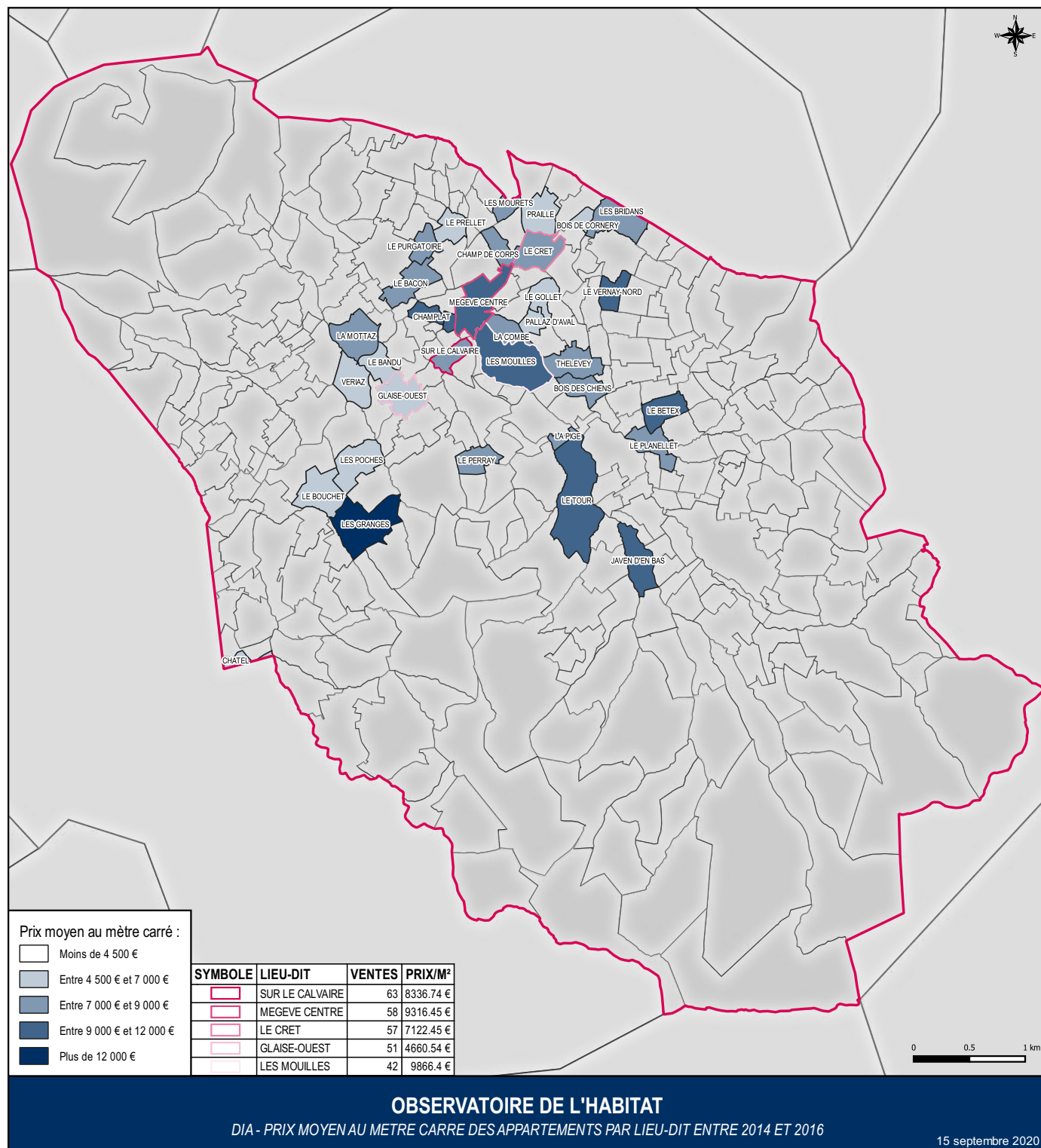
Couple disposant du salaire moyen de la population permanente sur Megève

Salaire net : 1 950 €/mois chacun
 Prêt sur 20 ans (taux 1,3%) : 260 000 €
 Surface moyenne accessible : 40 m²
 Prix moyen : 6 500 €/m²

Couple de cadres

Salaire net : 3 270 €/mois chacun
 Prêt sur 20 ans (taux 1,3%) : 440 000 €
 Surface moyenne accessible : 50 m²
 Prix moyen : 8 800 €/m²

Prix des appartements 2014-2016

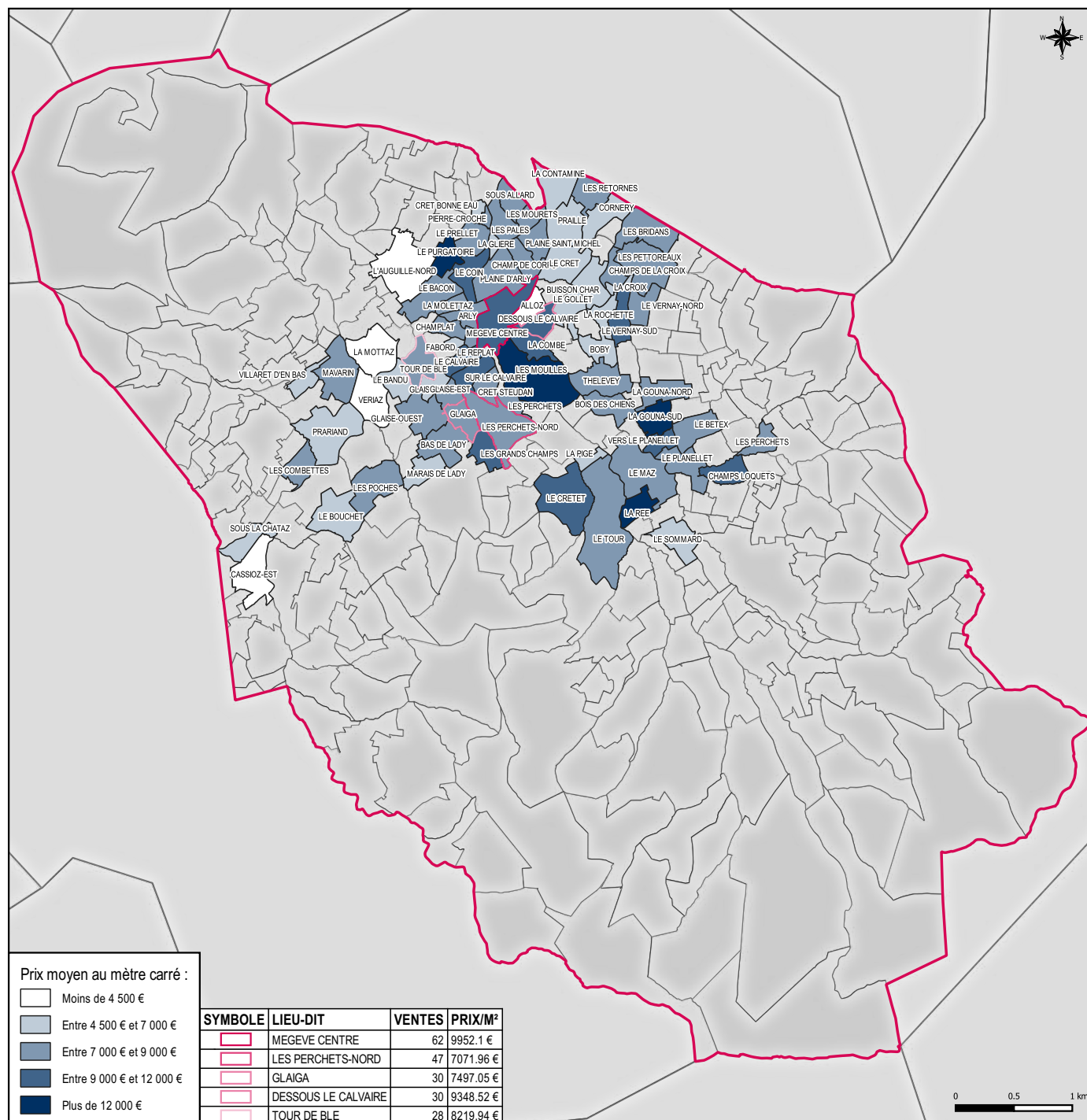


Source : DIA 2014 à 2016 - Mairie de Megève

La valeur des biens varie très fortement sur de courtes distances en raison de l'exposition, de l'accessibilité, la sécurité ou l'image dont bénéficie le lieu d'implantation.

Disparité des prix de vente selon le lieu d'implantation du bien immobilier

Prix des appartements 2017-2019



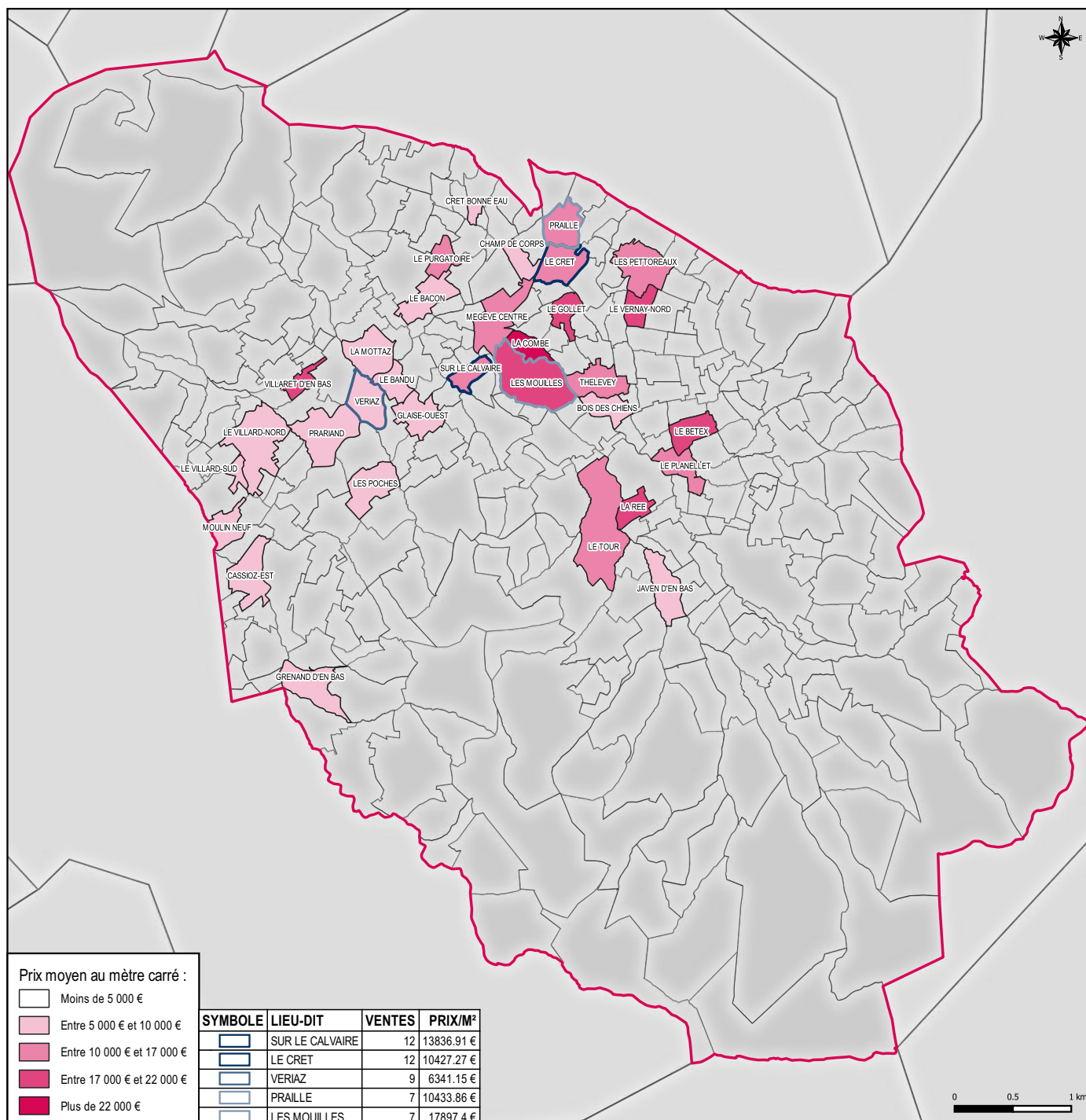
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

DIA - PRIX MOYEN AU METRE CARRE DES APPARTEMENTS PAR LIEU-DIT ENTRE 2017 ET 2019

15 septembre 2020

Source : DIA 2017 à 2019 - Mairie de Megève

Prix des maisons individuelles 2014-2016



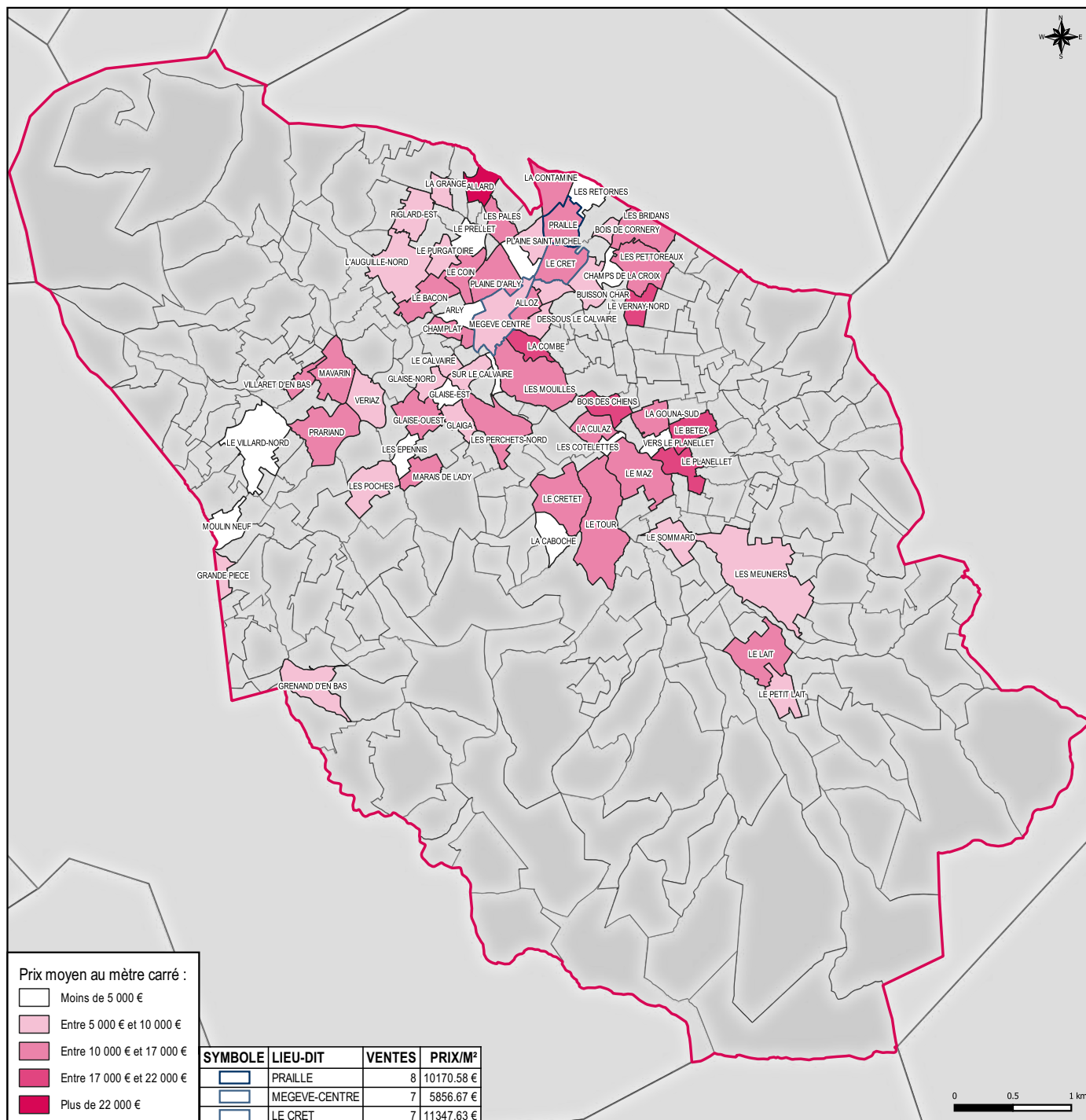
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

DIA - PRIX MOYEN AU METRE CARRE DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR LIEU-DIT ENTRE 2014 ET 2016

15 septembre 2020

Source : DIA 2014 à 2016 - Mairie de Megève

Prix des maisons individuelles 2017-2019



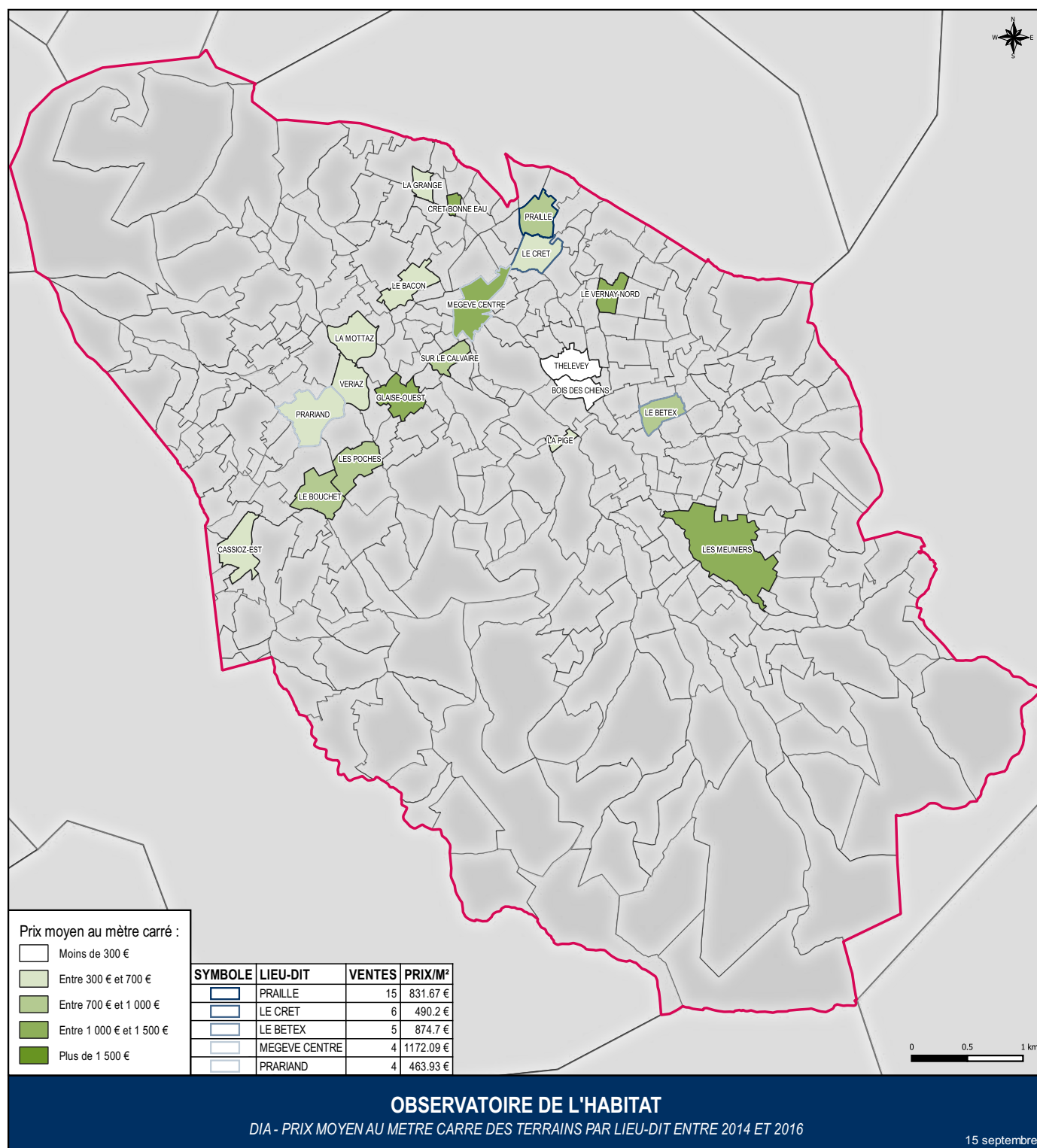
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

DIA - PRIX MOYEN AU METRE CARRE DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR LIEU-DIT ENTRE 2017 ET 2019

15 septembre 2020

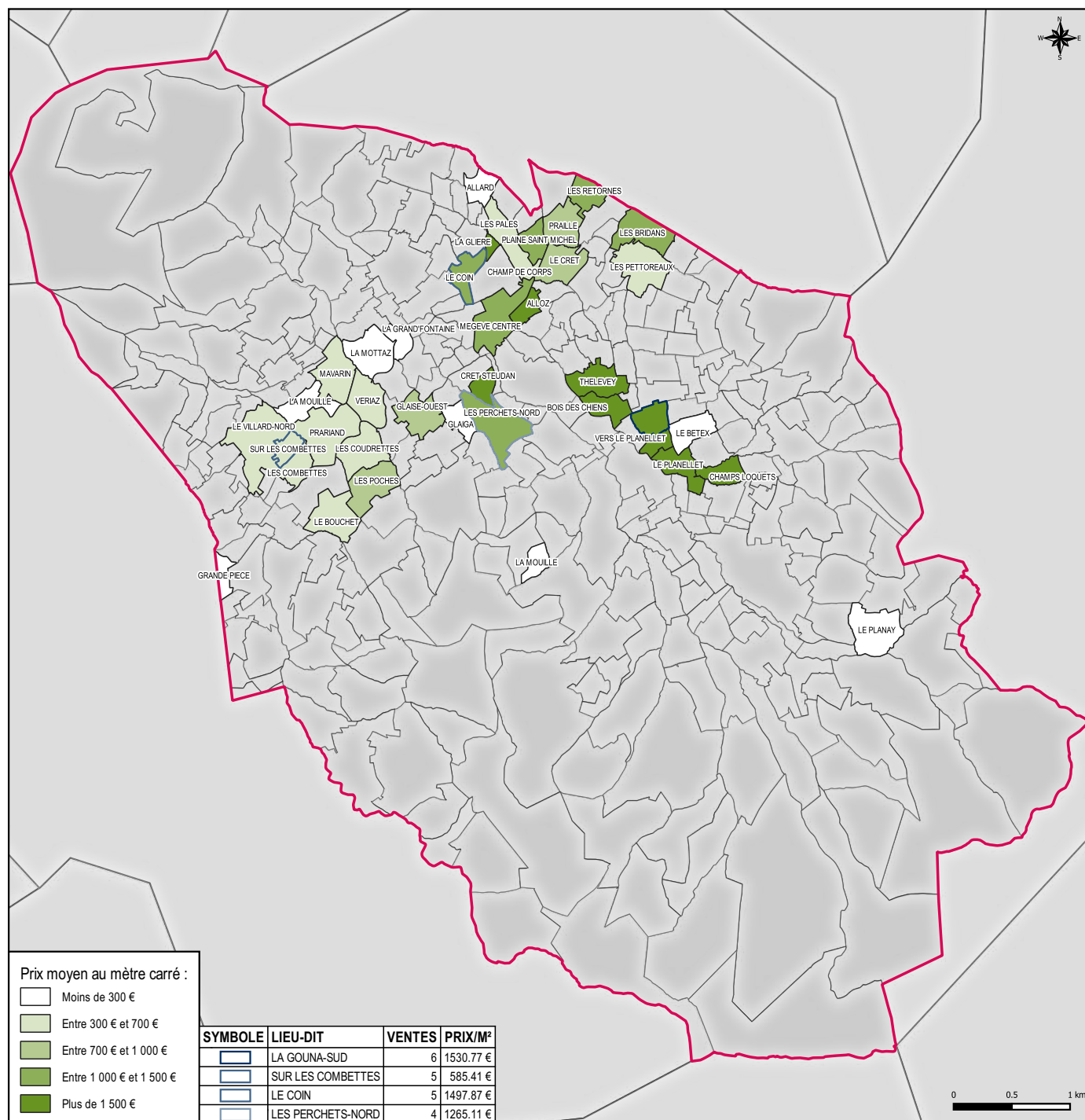
Source : DIA 2017 à 2019 - Mairie de Megève

Prix des terrains à bâtir 2014-2016



Source : DIA 2014 à 2016 - Mairie de Megève

Prix des terrains à bâtir 2017-2019



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

DIA - PRIX MOYEN AU METRE CARRE DES TERRAINS PAR LIEU-DIT ENTRE 2017 ET 2019

15 septembre 2020

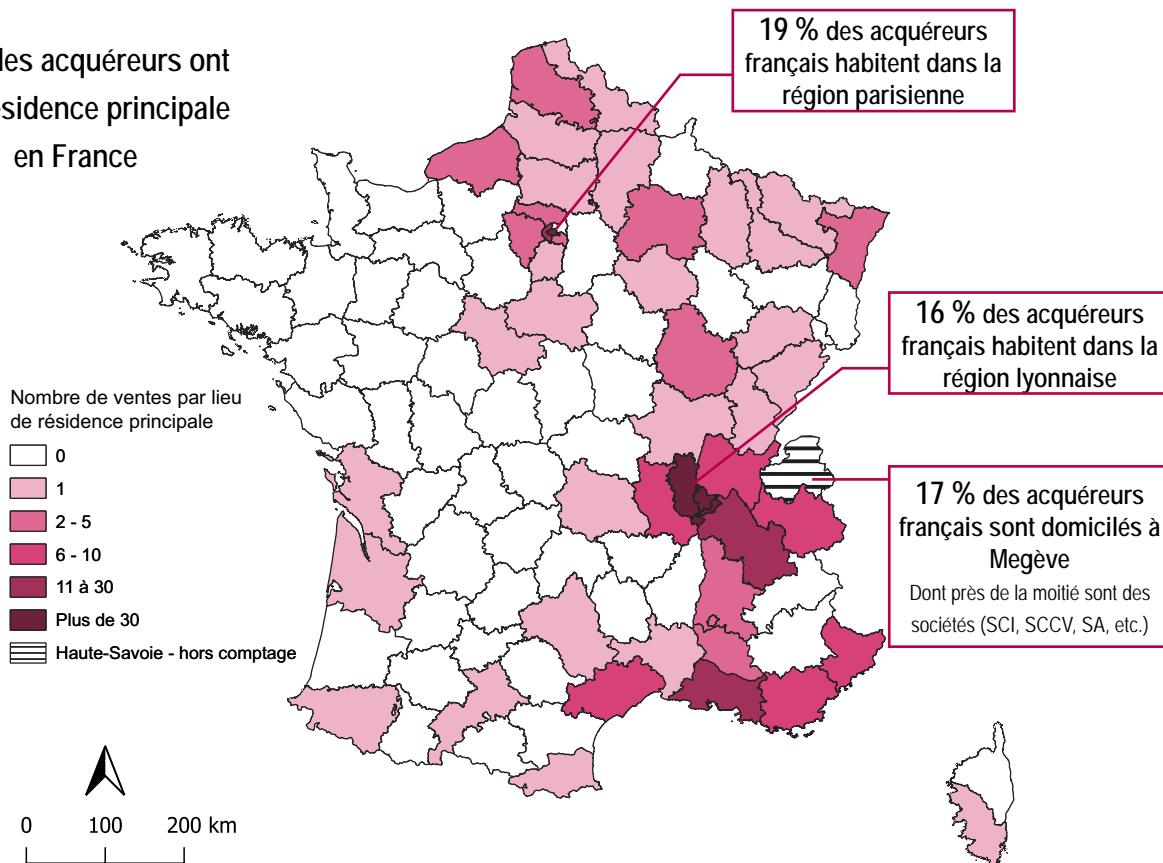
Source : DIA 2017 à 2019 - Mairie de Megève

Zoom sur le profil des acquéreurs (2018-2019)

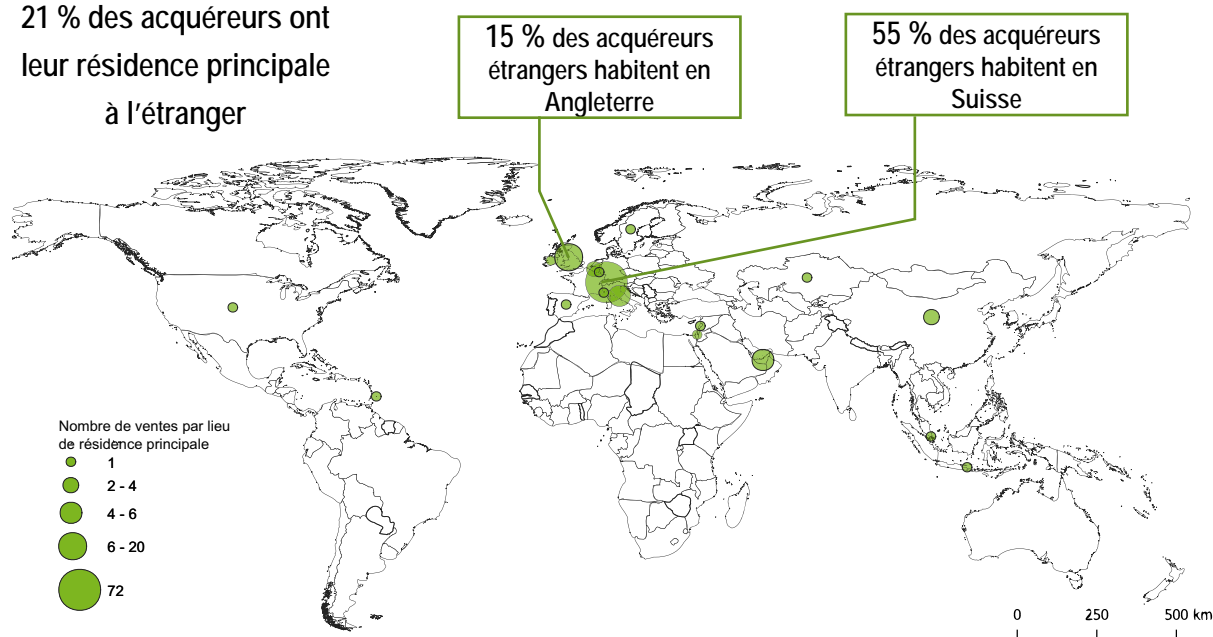
Source : Fichiers DIA - 2018-2019 - Mairie de Megève

Etude basée sur les 638 DIA reçues entre 2018 et 2019 en mairie de Megève

63 % des acquéreurs ont leur résidence principale en France



21 % des acquéreurs ont leur résidence principale à l'étranger

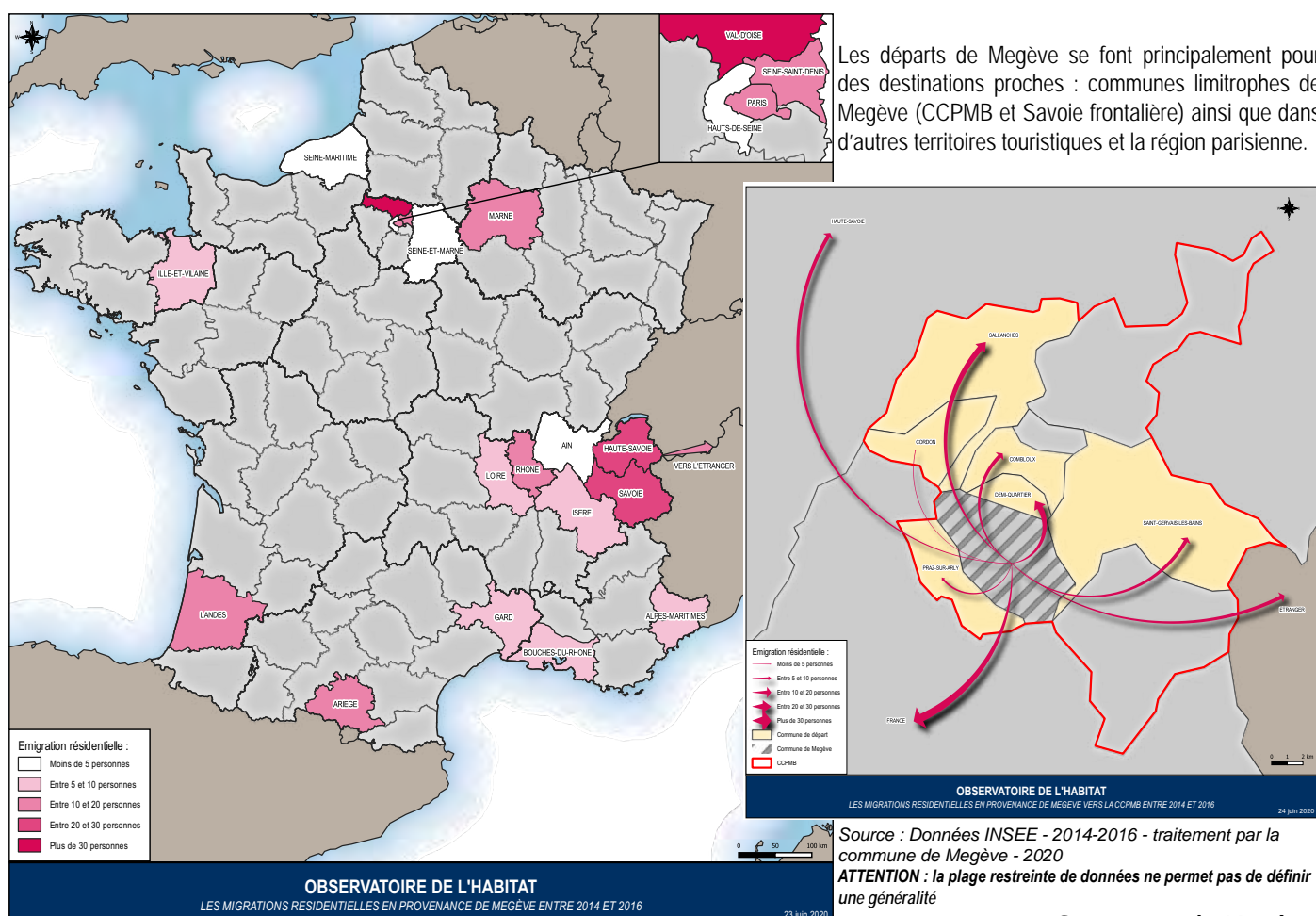
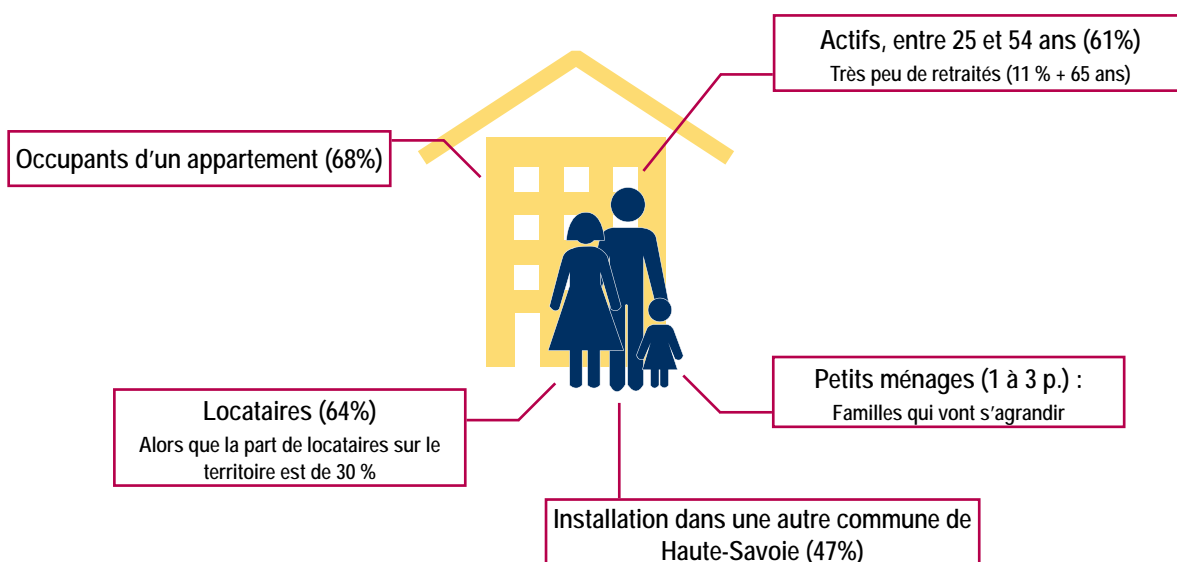


Zoom sur la mobilité résidentielle sur Megève (2014-2016)

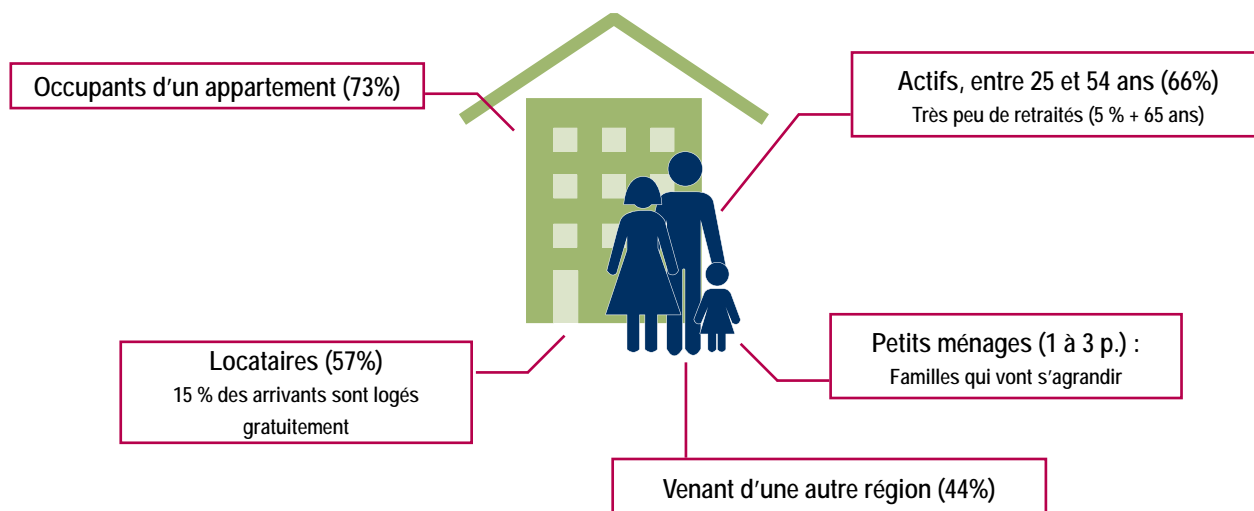
Source : INSEE - Migrations résidentielles : localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure en 2016

En moyenne chaque année, sur 100 habitants,
15 vont quitter Megève et 5 vont emménager sur la commune

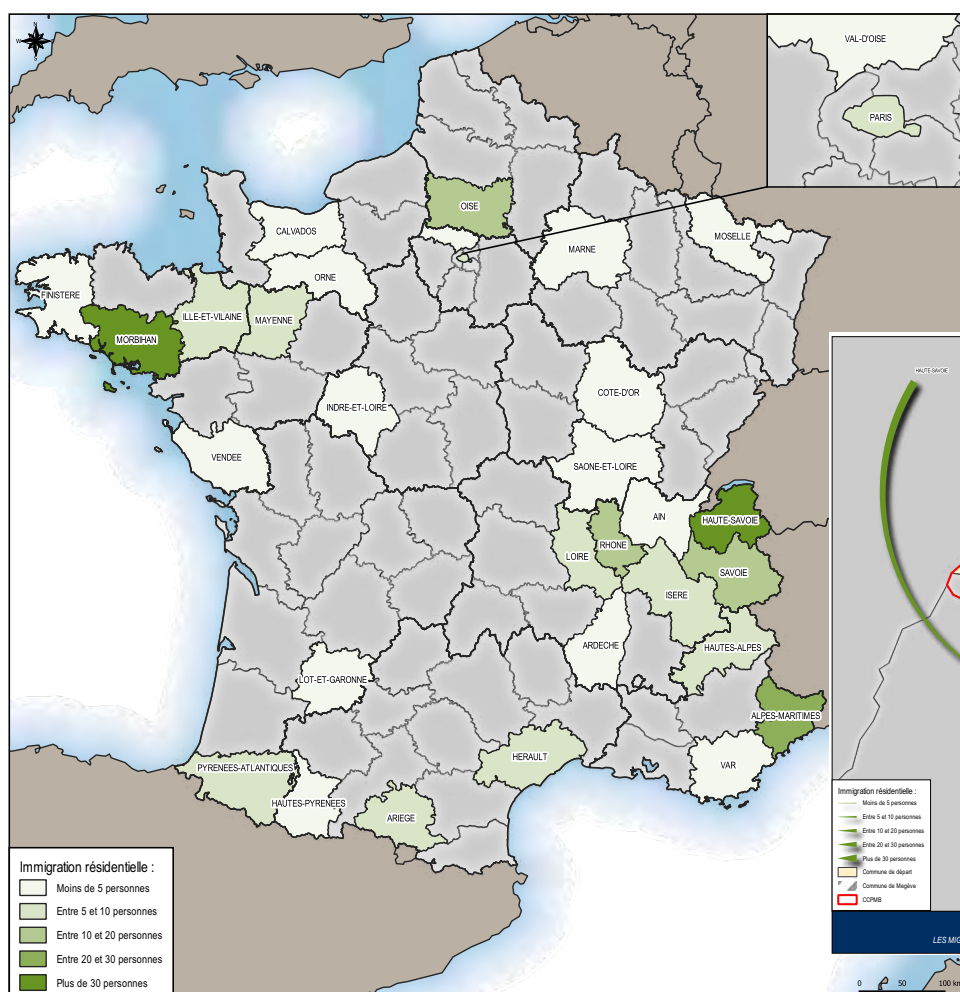
Portrait type des habitants permanents déménageant du territoire communal



Portrait type des individus emménageant sur le territoire communal

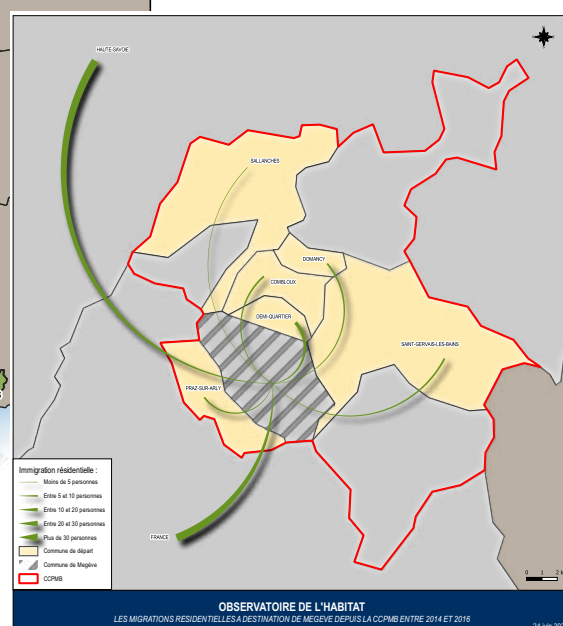


Bien que difficile à quantifier, il est probable qu'une part importante de ces nouveaux arrivants ne reste que quelques années sur la commune pour travailler puis reparte habiter sur un autre territoire, et se retrouve dans la catégorie décrite au dessus.



Les arrivées sur la commune se font depuis des zones touristiques (Alpes, Sud de la France, Pyrénées et Bretagne).

Cela s'explique par la raison principale de l'emménagement : l'emploi.



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES A DESTINATION DE MEGÈVE ENTRE 2014 ET 2016

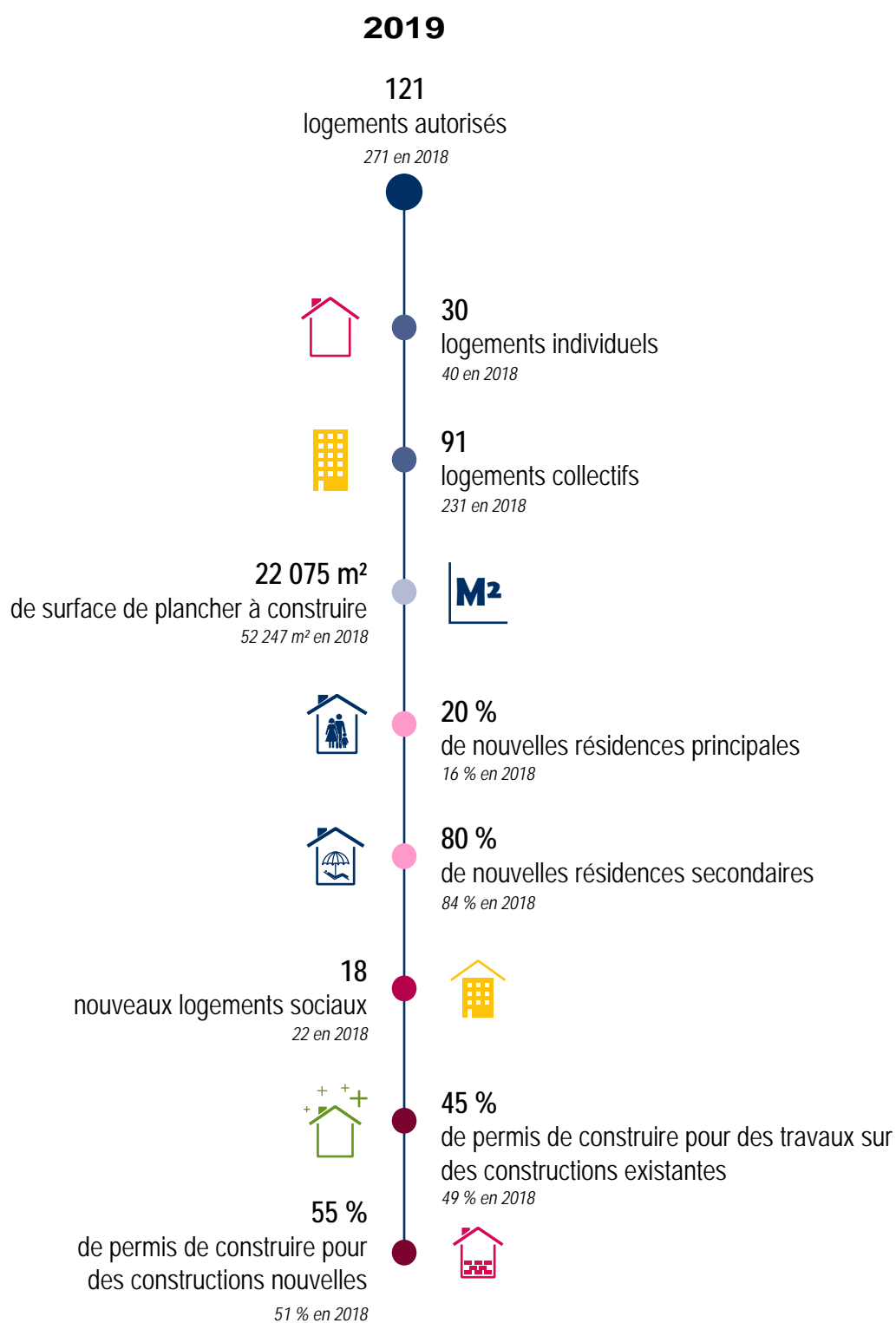
23 juin 2020

Source : Données INSEE - 2014-2016 - traitement par la commune de Megève - 2020
ATTENTION : la plage restreinte de données ne permet pas de définir une généralité

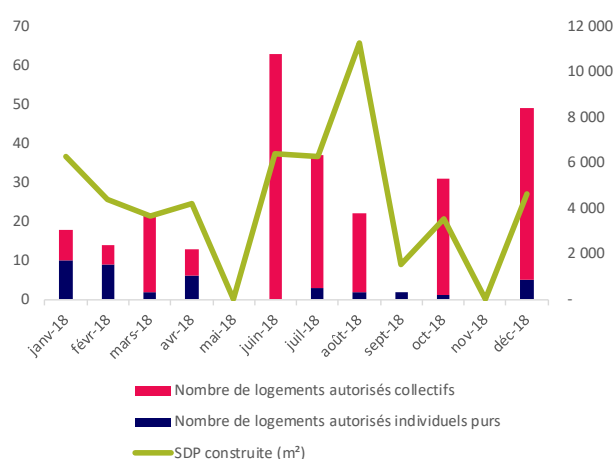
Commune de Megève

Construction neuve

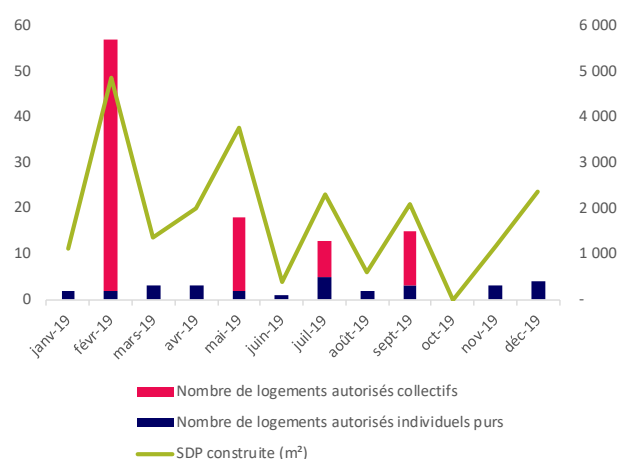
Logements autorisés d'après les autorisations de permis de construire



Logements autorisés (permis de construire 2018)

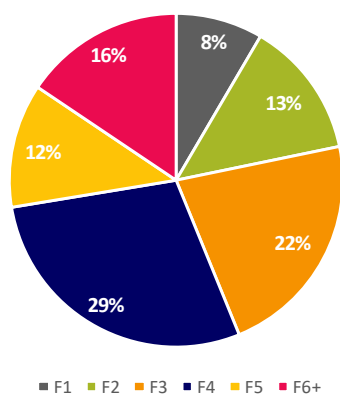


Logements autorisés (permis de construire 2019)

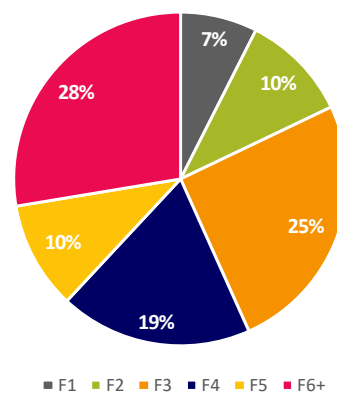


L'effet de l'approbation du PLU se ressent dans la typologie des permis délivrés, avec une hausse des logements collectifs

Typologie des logements autorisés (2018)

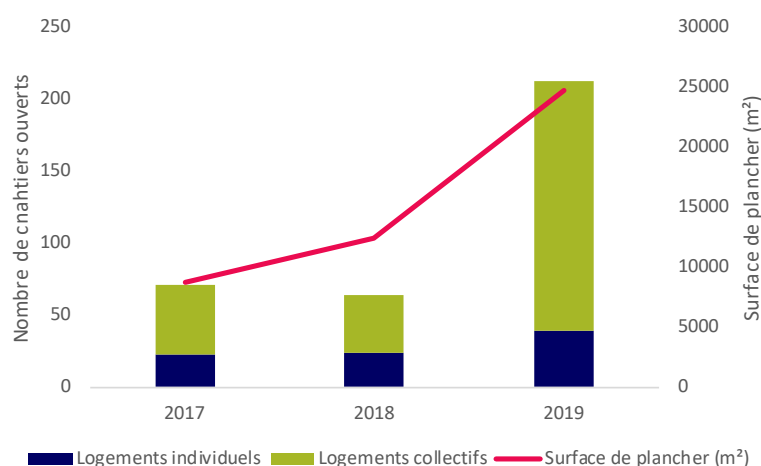


Typologie des logements autorisés (2019)



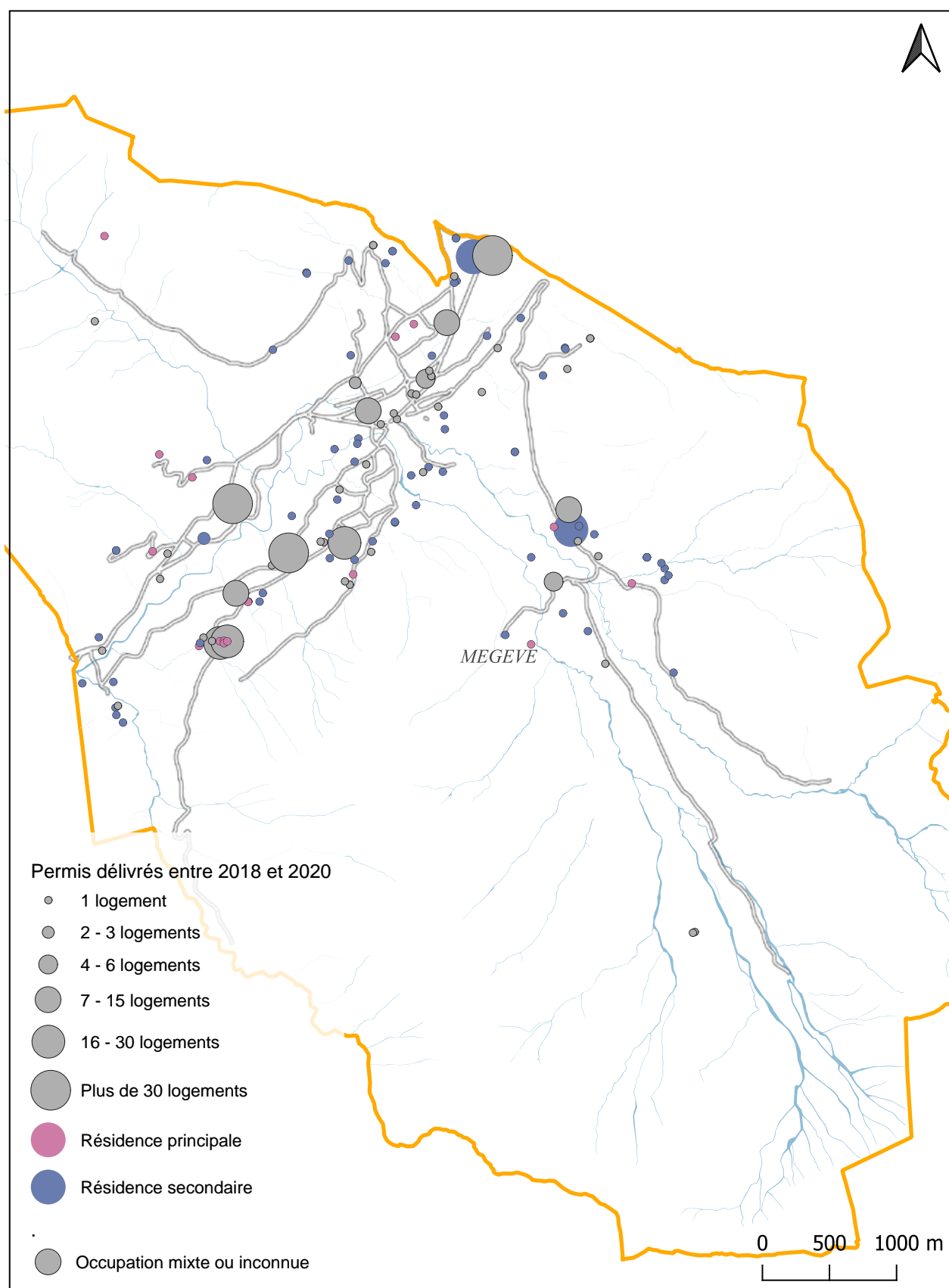
En 2019, la taille moyenne des logements, et notamment le nombre de pièces, a augmenté par rapport à 2018.

Chantiers ouverts



Les permis de construire pour des bâtiments collectifs, délivrés après l'approbation du PLU, fin 2017 et début 2018, ont été pour la plupart mis en œuvre en 2019, d'où le pic de chantiers ouverts pour les logements collectifs.

Localisation des permis créateurs de logements délivrés entre janvier 2018 et avril 2020



Source : Mairie de Megève - pôle DAD - 2018, 2019 et 2020

Commune de Megève

Tableau de bord

Septembre 2020