

## Synthèse début janvier 2019

Les services de l'État et l'association PLS.ADIL74, en partenariat avec l'Union Sociale de l'Habitat 74 (USH 74), proposent, dans ce 14<sup>ème</sup> numéro, un état de la situation de la demande en logement social dans le département début janvier 2019.

L'observatoire utilise les données issues du système national d'enregistrement (SNE).



### 24 132 ménages en demande de logements locatifs sociaux début janvier 2019

soit une progression de 4,7 % en un an. Ce nombre inclut les demandes déposées par les associations<sup>1</sup>.

Parmi les 24 082 demandeurs hors association :

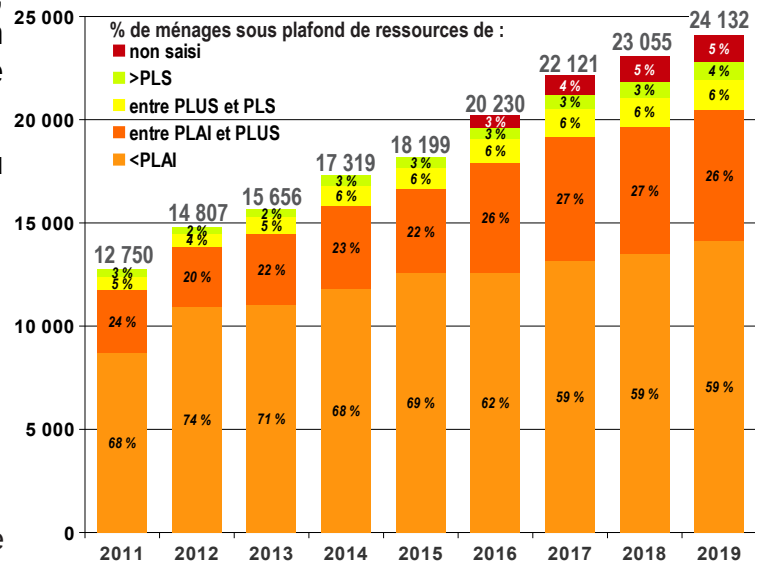
- 68,5 % ne sont pas logés en HLM (16 487).
- 31,5 % (7 595 ménages) sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent obtenir une mutation au sein du parc.
- 9 % ont moins de 25 ans et 8 % ont plus de 65 ans.
- les demandeurs concernés par le handicap<sup>2</sup> (652) représentent près de 3 % des ménages.

Cette demande n'est pas exhaustive car certains ménages éligibles au logement locatif social ne se manifestent pas forcément, notamment ceux ayant des revenus intermédiaires.

<sup>1</sup> Les associations agréées au titre de l'ingénierie sociale ou de l'intermédiation locative peuvent déposer des demandes de logement social en vue du logement en sous-location ou en bail glissant de ménages dont la fragilité de la situation nécessite une phase locative transitoire.

<sup>2</sup> Donnée SNE basée uniquement sur le motif handicap coché sur la demande. Auparavant, le nombre de demandes concernées par le handicap intégrait aussi les demandeurs ayant rempli le formulaire "handicap" et les personnes âgées de plus de 75 ans n'ayant ni coché le motif handicap, ni rempli le formulaire handicap.

### Évolution du nombre de ménages en demande de logement social au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.



Jusqu'au 31 décembre 2015 : source PLS-ADIL74, Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 : source SNE

## 13 491

### ménages en demande sont éligibles à un logement très social

Sur les 24 082 demandeurs (hors associations), 85 % (20 478) sont éligibles au logement social de référence PLUS (prêt locatif à usage social).

Parmi ces derniers, 32 % soit 6 630, sont déjà logés en HLM. La demande en logement social de référence PLUS progresse de près de 5 % depuis un an (+3 % entre 2017 et 2018).

14 115 ménages, soit 59 % des demandeurs, ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, donc éligibles à un logement de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). 33 %, d'entre eux, soit 4 595, sont déjà logés en HLM.

La demande en logement très social a progressé de près de 5 % depuis un an (3,5 % entre 2017 et 2018).

## Répartition des ménages en demande dans les 8 EPCI les plus peuplés

Territoires	Nombre de demandeurs début 2019	Nombre de demandeurs début 2018	Évolution depuis 1 an
CA Grand Annecy	8 098	7 833	+3,4 %
CA Annemasse Agglo	5 011	4 661	+7,5 %
CA Thonon Agglomération	2 415	2 241	+7,8 %
CC Cluses Arve et Montagnes	1 343	1 284	+4,6 %
CC Genevois	1 183	1 112	+6,4 %
<b>CC Pays du Mont-Blanc</b>	<b>995</b>	<b>882</b>	<b>+8,3 %</b>
<b>CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance</b>	<b>920</b>	<b>828</b>	<b>+11,1 %</b>
CC Rumilly Terre de Savoie	550	548	+0,4 %

L'augmentation de la demande est forte, voire très forte, sur ces différents EPCI, sauf sur le territoire de la CC Rumilly Terre de Savoie.

La demande est encore extrêmement forte sur les deux communautés d'agglomération les plus peuplées : **Grand Annecy** avec plus de 8 000 demandeurs et **Annemasse Agglo** avec plus de 5 000. **A eux seuls, ces deux territoires concentrent 54 % de la demande en logement social**, tandis que leur parc locatif social représente 46 % du parc locatif social du département.



**42 %** des ménages demandeurs vivent dans un logement inadapté

**28 %** sont en situation de grande précarité

Les principaux motifs de la demande sont :

- **inadaptation du logement actuel** (logement trop petit, trop grand, trop cher, problèmes d'environnement ou de voisinage, rapprochement du lieu de travail ou des services) : **42 % des demandeurs**,
- **situation de grande précarité** : **28 %**,
- demande suite à un changement de situation familiale : **12 %**.

Par ailleurs, 5 % demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement, 25 % sont hébergés chez un tiers et **4 % sont logés dans des conditions précaires : camping, sans abri, hôtel ou squat**. Ce nombre de demandeurs qui était en augmentation l'année dernière de 17 % progresse de 11 % sur les 12 derniers mois.



**3 103** ménages en délai anormalement long

En Haute-Savoie, le délai anormalement long pour bénéficier d'un logement est fixé à 36 mois. 13 645 demandeurs ont déposé un dossier depuis moins de 12 mois et 7 334 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

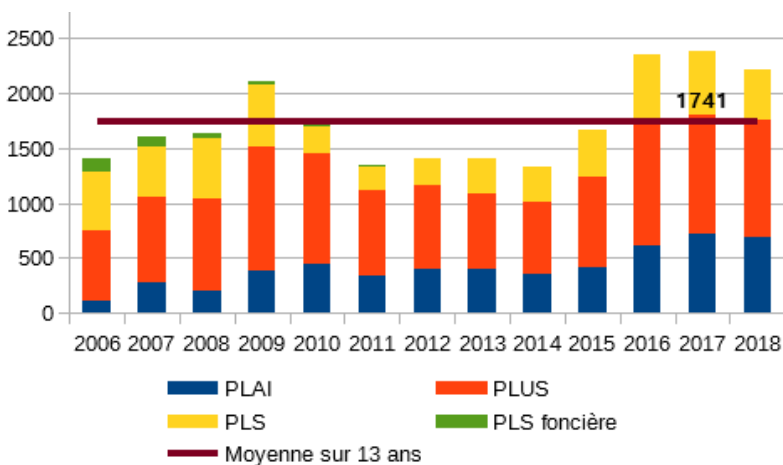
**Début janvier 2019, 3 103 ménages attendent un logement depuis plus de 36 mois**, soit 13 % des demandeurs. Début janvier 2018, il représentait 11,5 % des demandeurs.

**Le nombre de demandes en délai anormalement long a progressé de 17 % en 2018** (21 % en 2017 et 10 % en 2016).

## 2 220 logements locatifs sociaux agréés en 2018

Depuis 3 ans, la production de logements locatifs sociaux dépasse 2 000 logements par an. En 2018, 2 220 logements locatifs sociaux ont été agréés par l'État (2 388 en 2017, année record) dont 691 logements très sociaux (PLAI) représentant 30 % des logements financés.

Financement de la production de logements locatifs sociaux 2006-2018



## 1,8 % : le taux de vacance le plus bas de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 1,8 % des logements locatifs sociaux étaient vacants dans le département (1,1 % en 2017). La Haute-Savoie connaît le taux de vacance le plus bas de tous les départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Le constat est identique en zone "quartiers prioritaires de la ville" (QPV) avec un taux de vacance de 0,6 %

La vacance la plus élevée est constatée dans les départements de la Haute-Loire (7,3 %) et de la Loire (6,9 %). Le ratio régional (3,4 %) reste au-dessus de celui de l'ensemble de l'hexagone (3 %).

## 655 ménages reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2018

Le nombre de recours amiables déposés devant la commission de médiation DALO en vue d'une offre de logement continue d'augmenter : **2 220 dossiers ont été reçus par le secrétariat en 2018, soit une hausse de 11 % par rapport à 2017 (1 994)** (source COM-DALO).

Parallèlement, le taux d'acceptation des recours à logement ont été acceptés en 2018 contre 30 % en 2017). En 2018, 655 ménages ont été reconnus prioritaires contre 570 en 2017 et 496 en 2016.

Le nombre de ménages DALO relogés ou ayant refusé une proposition adaptée ou n'étant plus à reloger passe de 529 en 2017 à 549 en 2018 quel que soit le contingent.

454 ménages DALO ont été relogés (titulaires d'un bail) dont :

- 66 % sur le contingent préfectoral (300 ménages),
- 18 % sur le contingent d'une collectivité territoriale (82 ménages),
- 3,3 % sur le contingent d'action logement (15 ménages),
- 1,5 % sur les autres contingents (7 ménages).

Le délai moyen entre la reconnaissance DALO et le relogement des requérants diminue légèrement à 4 mois et 15 jours (4 mois et 23 jours en 2017).

En 2018, 703 attributions ont été prononcées sur les logements identifiés "réservation sociale" du contingent préfectoral (source SYPLO).



## 7,8 % : le taux de mobilité le plus faible de la région

Début 2018, le taux de mobilité en Haute-Savoie, est, à l'instar des années précédentes, le plus bas de la région Auvergne-Rhône-Alpes : 7,8 %. En zone QPV, le taux est ramené à 4,8 %.

Les taux de mobilité les plus élevés sont constatés dans les départements du Cantal (17,3 %), de la Haute-Loire (13,6 %). En région, le taux de mobilité se maintient à un niveau nettement supérieur à celui du niveau national (10,4 % contre 9,5 %).



## 4 853 attributions en 2018 dont 4 817 logements attribués à des ménages et 36 logements attribués à des associations.

Début 2018, le nombre de ménages en demande de logements sociaux s'élevait à 23 055. Dans la même année, **4 817 demandeurs ont été logés** :

- 34 %, dans des T1/T2
- 42 % dans des T3
- 24 % dans des T4 et plus

Grâce à la production neuve en 2018, 1 545 ménages ont pu intégrer un logement, représentant 32 % des attributions. Il convient de maintenir cette importante production, sans elle, l'impact sur la pression, déjà forte sur notre territoire, serait immédiat.

En 2018, la pression de la demande hors mutation interne (nbre de demandes sur le nbre d'attributions hors mutation) s'élève à 4,3. Il faut, en théorie, 4,3 années à un ménage logé hors du parc public pour obtenir un logement social. Cette pression est en légère baisse par rapport à celle constatée en 2017 : 4,5.

La loi Égalité et Citoyenneté (article L441-1 du CCH) prévoit que sur les EPCI concernés par la réforme des attributions<sup>1</sup>, au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements

situés hors QPV soient consacrées à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile du point de vue des ressources parmi tous les demandeurs ou à des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain. La loi prévoit sur ces mêmes territoires, dans les mêmes conditions, qu'au minimum 50 % des attributions annuelles de logements situés en QPV soient consacrées à des demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> quartiles. Ce taux peut être revu à la hausse par les conventions intercommunales d'attribution (CIA).

EPCI	Seuil du 1 <sup>er</sup> quartile en 2018 fixé par arrêté préfectoral	% attributions hors QPV au 1 <sup>er</sup> quartile	% attributions en QPV aux 2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> quartiles
Grand Annecy	9 696 €	13 %	pas de QPV
Annemasse Agglo	8 040 €	9 %	81 %
Thonon Agglomération	9 600 €	20 %	61 %
Cluses Arve et Montagnes	9 600 €	20 %	68 %
Genevois	9 296 €	18 %	50 %
Pays du Mont-Blanc	9 896 €	21 %	pas de QPV
Faucigny-Glières	9 720 €	20 %	75 %
Rumilly Terre de Savoie	9 683 €	15 %	pas de QPV

D'après les données exploitables en 2018, aucun territoire n'a atteint le taux de 25 %.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat, ou ayant la compétence "habitat" et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville.

<sup>2</sup> Les données ci-dessus sont encore susceptibles d'ajustement par le SNE. Le cas échéant, elles seront diffusées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

## Conclusion

Dans ce 14<sup>ème</sup> numéro, l'analyse de la demande en logement locatif social (LLS) fait apparaître un nombre croissant et toujours plus élevé de demandeurs : **début 2019, 24 132 ménages sont en attente d'un LLS dans le département de la Haute-Savoie** (en hausse de 4,7 % depuis un an).

- 85 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de référence PLUS et 59 % à un logement de type PLAI (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM).
- Le nombre de demandes en délai anormalement long représente près de 13 % des demandeurs.
- L'augmentation de la demande est forte, voire très forte, sur 7 des 8 EPCI les plus peuplés. Le Grand Annecy et Annemasse Agglo concentrent 54 % des demandeurs du département.

- Les livraisons de LLS familiaux ont contribué à près d'un tiers des attributions 2018. Aussi la production nouvelle a un impact significatif sur la pression déjà forte sur notre territoire.
- 655 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2018 et 454 ménages ont été relogés.
- En 2018, 703 ménages ont bénéficié d'une attribution de logements sur le contingent de la réservation sociale.

Ainsi, dans notre département, la hausse du nombre de demandeurs de LLS nécessite la poursuite d'une mobilisation forte et coordonnée des acteurs du logement pour répondre aux besoins des ménages et des territoires, et notamment les ménages modestes.

**Tous ensemble, contribuons à la nécessaire cohésion sociale et au mieux vivre ensemble.**



### Comité de rédaction :

Direction départementale des Territoires de la Haute-Savoie - service Habitat - 15 rue Henry Bordeaux 74 998 Annecy cedex 9

Direction départementale de la Cohésion sociale de la Haute-Savoie - service Logement Hébergement  
7 rue Dupanloup 74040 Annecy cedex

Association Pour le logement savoyard (PLS) - ADIL74 - avenue de Chambéry 74 998 Annecy