

Synthèse début janvier 2021

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 16^{ème} numéro, un état de la situation de la demande en logement social dans le département début janvier 2021.

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

Début 2021, le nombre de demandeurs de logements sociaux en Haute-Savoie s'élève à 24 394. La demande tend à se stabiliser mais reste à un niveau toujours très élevé.

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



Un nombre de demandeurs de logement social toujours très élevé :

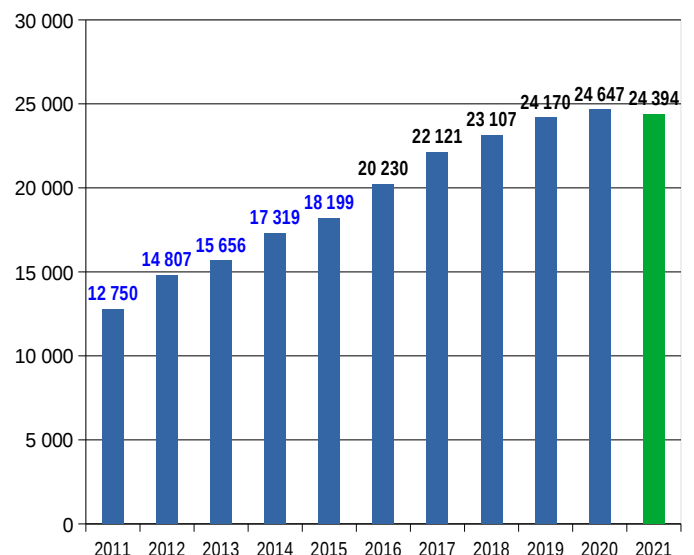
24 394 ménages en demande de logements locatifs sociaux début janvier 2021 dont 16 315 non logés en HLM

soit une baisse de 1,03 % en un an. Ce nombre inclut les demandes déposées par les associations¹ (53).

Parmi les 24 341 demandeurs hors association :

- 67 % ne sont pas logés en HLM (16 315) ;
- 32,9 % (8 026 ménages) sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent obtenir une mutation au sein du parc. La demande de mutation a progressé de 0,85 % en un an ;
- 8,7 % ont moins de 25 ans et 8,9 % ont plus de 65 ans ;
- les demandeurs concernés par le handicap² (1 083) représentent près de 4,4 % des ménages.

Évolution du nombre de ménages en demande de logement social au 1^{er} janvier de chaque année.



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

² 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.

14 574 ménages en demande sont éligibles à un logement très social, soit environ 60 % des demandeurs.

Les ménages éligibles à un logement social sont ceux dont les ressources sont inférieures à 130 % du plafond HLM.

Répartition des demandeurs hors association selon les niveaux de ressources

Ressources	Type financement	Fin 2020			Fin 2019		Évolution 2019-2020	Évolution 2018-2019
		Nbre de demandeurs	%	complément information	Nbre de demandeurs	%	%	%
Inférieures à 60 % du plafond HLM	PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements locatifs destinés à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales	14 574	59,9 %	34 % des demandeurs soit 4 951, sont déjà logés en HLM	13 909	56,6 %	4,8 %	-1,6 %
Entre 60 % et 100 % du plafond HLM	PLUS (prêt locatif à usage social) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale, il s'agit du logement social de référence	6 203	25,5 %	85 % des demandeurs soit 20 777 (14 574 + 6 203) sont éligibles au logement social de référence PLUS. Parmi ces derniers, 34 %, soit 6 970 demandeurs sont déjà logés en HLM	6 388	26 %	-2,9 %	-0,5 %
Entre 100 % et 130 % du plafond HLM	PLS (prêt locatif social) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu	1 515	6,2 %		1 540	6,3 %	-1,6 %	8,5 %
Sous-total PLAI, PLUS et PLS		22 292	91,6 %		21 837	88,8 %	2,1 %	
Supérieures 130 % du plafond HLM	Non éligibles à un logement social	829	3,4 %	La réglementation en matière d'attributions étant très stricte, les demandeurs ne sont pas retenus dans les commissions d'attributions logement des organismes HLM (CALEOL)	775	3,2 %	7 %	-7,4 %
Non saisies et sans objet	Non éligibles à un logement social	1 220	5 %	Les demandes non saisies correspondent aux ménages qui n'ont pas indiqué leurs revenus au moment de leur demande de logement. Il se peut que les demandes qui n'ont pas été saisies cachent une précarité plus importante	1 983	8,1 %	-38,5 %	43,3 %
Total		24 341	191,6 %		24 595	188,8 %	-1,03%	2,1 %

Exemple : un couple avec 2 enfants sera considéré comme un ménage de catégorie 4 (4 personnes ou une personne seule + 2 personnes à charge) et pourra faire une demande de logement social, si les revenus du ménage ne dépassent pas (plafonds 2021) :

- 22 479 € pour un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- 40 648 € pour un PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- 52 842 € pour un PLS (prêt locatif social).

2 EPCI regroupent plus de 55 % des demandes en logement social : le Grand Annecy et Annemasse Agglomération

Répartition des ménages dans les 8 EPCI
où la demande en logement social est la plus importante

Territoires	Nombre de demandeurs			Évolution moyenne 2019-2021	Cumul des demandeurs en 2021
	début 2021	début 2020	début 2019		
CA Grand Annecy	8 189	8 188	8 082	+0,66 %	33,64 %
CA Annemasse Agglo	5 297	5 240	4 984	+3,09 %	55,40 %
CA Thonon Agglomération	2 432	2 447	2 407	+0,52 %	65,40 %
CC Cluses Arve et Montagnes	1 368	1 361	1 344	+0,89 %	71,02 %
CC Genevois	1 132	1 180	1 201	-2,92 %	75,67 %
CC Pays du Mont-Blanc	932	966	959	-1,42 %	79,50 %
CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance	855	875	939	-4,58 %	83,01 %
CC Faucigny-Glières	869	865	812	+3,45 %	86,58 %
Haute-Savoie	24 341	24 595	24 120	+0,46 %	100 %

L'augmentation de la demande n'est pas équivalente sur les 8 EPCI. Elle est importante sur le territoire de la CC Faucigny-Glières et la CA Annemasse Agglo. Elle n'évolue quasiment pas sur le territoire de la CC Cluses Arve et Montagnes, des CA Grand Annecy et Thonon Agglomération, et a contrario elle baisse sur le territoire des CC Pays d'Évian-Vallée d'Abondance, Genevois et Pays du Mont-Blanc.

La demande est toujours 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 55 % de la demande en logement social, tandis que leur parc locatif social représente 46,1 % du parc locatif social du département.

40 % 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) : **40 % des demandeurs** ;
- **situation de grande précarité** (sans logement, démolition, expulsion, logement insalubre, non décent, non habitable, propriétaire en difficulté) : **28 % des demandeurs** ;
- demande à la suite d'un **changement de situation familiale** (divorce, futur couple, décohabitation, regroupement familial, rapprochement famille) : **13 % des demandeurs**.

Par ailleurs, 5,4 % des demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement, 23,1 % sont hébergés chez un tiers et **4,3 % sont logés dans des conditions précaires : camping, sans abri, hôtel, habitat mobile ou squat et occupant sans titre**.

Le nombre de ménages demandeurs logés dans des conditions précaires augmente de plus de 20 % en 2020 alors qu'en 2019, il était en baisse de 4 %. Cela peut s'expliquer notamment par la crise sanitaire liée à la Covid-19 qui a débuté début 2020.

3 735 ménages en attente d'un logement social depuis plus de 36 mois, un chiffre en progression constante

En Haute-Savoie, le délai anormalement long pour bénéficier d'un logement est fixé à 36 mois.

12 558 demandeurs ont déposé un dossier depuis moins de 12 mois et 8 048 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

Début janvier 2021, **3 735 ménages attendent un logement depuis plus de 36 mois**, soit 15 % des demandeurs. Début janvier 2020, il représentait 14 % des demandeurs contre 13 % début janvier 2019.

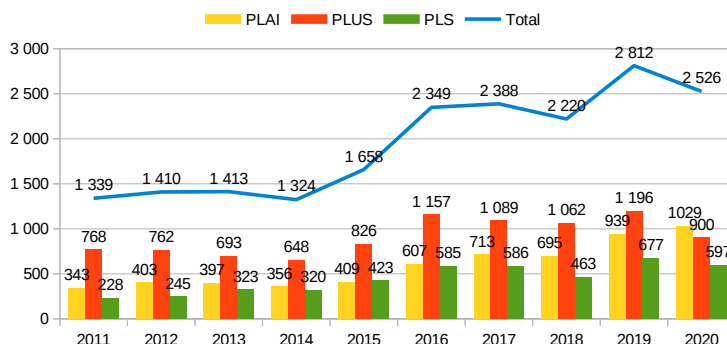
Le nombre de demandes en délai anormalement long a progressé de 8 % en 2020 (12 % en 2019, et 17 % en 2018).

Le délai d'attente moyen pour bénéficier d'un logement social en Haute-Savoie se situe entre 12 et 24 mois.

2 526 logements locatifs sociaux agréés en 2020

Depuis 5 ans, la production de logements locatifs sociaux dépasse les 2 000 logements par an. En 2020, 2 526 logements locatifs sociaux ont été agréés par l'État (2 812 en 2019 et 2 220 en 2018) dont 1 029 logements très sociaux (PLAI) représentant 41 % des logements agréés.

Opérations agréées depuis 2011 en Haute-Savoie



1,7 % : le taux de vacance le plus bas de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Au 1^{er} janvier 2021, 1,7 % des logements locatifs sociaux étaient vacants dans le département (1,3 % en 2020 et 1,8 % en 2019). La Haute-Savoie connaît le taux de vacance le plus bas de tous les départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes (3,1 %). Ce taux quasi-nul est essentiellement lié à la vacance commerciale entre deux locataires et à la vacance pour travaux de remise en état.

Le constat est identique en zone "quartiers prioritaires de la ville" (QPV) avec un taux de vacance de 1,1 % La vacance la plus élevée est constatée dans les départements de l'Allier (7,4 %) et de la Haute-Loire (7,8 %). Le ratio régional (3,1 %) reste au-dessus de celui de l'ensemble de l'hexagone (2,8 %).

7,9 % : le deuxième de taux de mobilité le plus faible de la région

Début 2020 (dernières données disponibles), le taux de mobilité en Haute-Savoie est de 7,9 %, soit le deuxième plus bas en région Auvergne-Rhône-Alpes (10,1 %) après le département du Rhône 7,4 %. En zone QPV, le taux est ramené à 5,1 %.

Les taux de mobilité les plus élevés sont constatés dans les départements de l'Allier (15,6 %) et du Cantal (14,1 %). En région, le taux de mobilité se maintient à un niveau nettement supérieur à celui du niveau national (10,1 % contre 9 %).

742 ménages reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2020, un chiffre en augmentation (source SYPLO)

La baisse du nombre de recours amiables déposés devant la commission de médiation DALO en vue d'une offre de logement se poursuit. 2 050 dossiers ont été reçus par le secrétariat en 2020, soit une baisse de 6,8 % par rapport à 2019 (2 200).

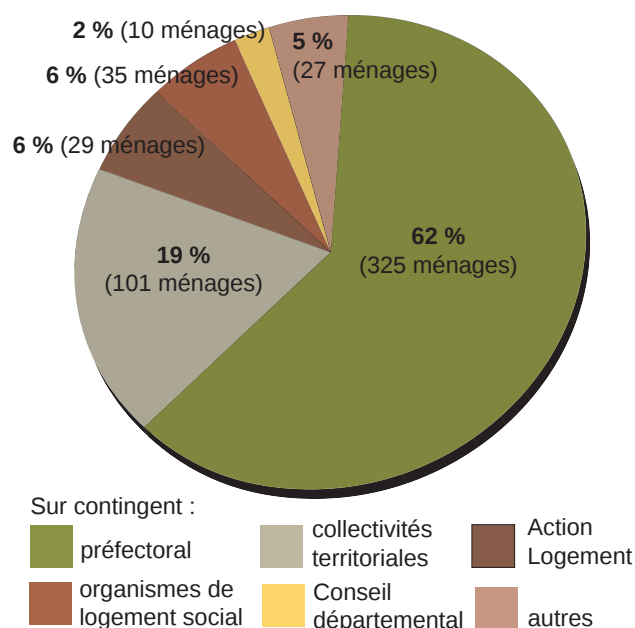
Parallèlement, le taux d'acceptation des recours a légèrement augmenté : 36,5 % des recours logement ont été acceptés en 2020 contre 27,7 % en 2019. En 2020, 742 ménages ont été reconnus prioritaires contre 729 en 2019.

Le nombre de ménages DALO relogés est en baisse, passant de 584 en 2019 à 525 (DALO + DALO caduc¹) en 2020, quel que soit le contingent d'attribution.

Le délai moyen entre la reconnaissance DALO et le relogement des requérants a de nouveau augmenté, passant à 7,5 mois en 2020 contre 3,5 mois en 2019.

En 2020, 775 attributions ont été imputées à la réservation sociale du contingent préfectoral, contre 914 en 2019, soit une baisse de 15 % des attributions (source SYPLO).

Répartition par réservataire des attributions au profit des 525 ménages reconnus DALO (titulaires d'un bail)



Sur contingent :

- préfectoral
- collectivités territoriales
- Action Logement
- organismes de logement social
- Conseil départemental
- autres

¹ DALO caducs : ce sont des ménages qui ont perdu leur statut DALO suite à un ou plusieurs refus de logements non justifiés.

4 360 logements attribués en 2020 soit 18 % de la demande : des attributions en baisse malgré une demande toujours aussi élevée

En 2020, 4 360 logements ont été attribués dont 4 305 à des ménages en demande et 55 à des associations, ce qui a permis de satisfaire 18 % de la demande qui s'élève à 24 394 début 2021.

Les attributions sont en baisse de 12,7 % entre 2019 et 2020 (4 993 attributions en 2019). Cette tendance est liée à la crise sanitaire actuelle. Les départs des locataires ont été moins nombreux et la rotation au sein du parc a été moins élevée. De plus, la livraison de nouveaux immeubles a été reportée à la suite des retards pris sur les chantiers.

En 2020, **4 305 demandeurs ont été logés** :

- 35 % dans des T1/T2
- 42 % dans des T3
- 23 % dans des T4 et plus

Grâce à la production neuve lissée sur trois ans, 1 422 ménages ont pu intégrer un logement, représentant 39 % des attributions des trois dernières années. Il convient de maintenir cette importante production. Sans elle, l'impact sur la pression, déjà forte sur notre territoire, serait immédiat.

Par ailleurs, les deux tiers des attributions restantes ont été effectuées sur le patrimoine existant. Il y a donc un fort enjeu concernant la rénovation des logements afin de maintenir un parc social de qualité.

Une pression de la demande toujours aussi forte

En 2020, la pression de la demande hors mutation interne (moyenne des demandeurs sur les trois dernières années sur la moyenne des attributions des trois dernières années) s'élève à 4,5. Il faut, en théorie, 4,5 années à un ménage logé hors du parc public pour obtenir un logement social. Cette pression est en légère hausse par rapport à celle constatée en 2019 : 4,4.

Ce niveau de pression est beaucoup plus élevé dans certains EPCI : CA Grand Annecy (6,3), CA Annemasse Agglo (5,7), CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc (5,2), CC Vallée de Thônes (5,2) et CC Faucigny-Glières (4,8).



La loi Égalité et Citoyenneté (article L441-1 du CCH) prévoit que sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence "habitat" et au moins un QPV, au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés de logements situés hors QPV, soient consacrées à des demandeurs du 1^{er} quartile d'un point de vue 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 3 autres quartiles. Ce taux peut être revu à la hausse par les conventions intercommunales d'attribution (CIA).

Les résultats enregistrés dans les 8 EPCI concernés par les obligations de la loi Égalité et Citoyenneté en 2020

EPCI	Seuil du 1 ^{er} quartile en 2020 fixé par arrêté ministériel	% attributions hors QPV au 1 ^{er} quartile	% attributions en QPV aux 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles
Grand Annecy	10 320 €	14,45 %	pas de QPV
Annemasse Agglo	8 974 €	15,19 %	79,01 %
Thonon Agglomération	9 916 €	19,81 %	60,71 %
Cluses Arve et Montagnes	10 202 €	24,37 %	58,82 %
Genevois	10 015 €	17,30 %	60 %
Pays du Mont-Blanc	10 461 €	19,02 %	pas de QPV
Faucigny-Glières	10 200 €	20,16 %	78,95 %
Rumilly Terre de Savoie	10 068 €	20,97 %	pas de QPV



Conclusion

Dans ce 16^{ème} numéro, l'analyse de la demande en logement locatif social (LLS) fait apparaître un nombre de demandeurs toujours très élevé : **début 2021, 24 394 ménages sont en attente d'un LLS dans le département.** La demande tend donc à se stabiliser.

- 85 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de référence PLUS et 59,9 % à un logement de type PLAI (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM). Pour ces derniers, le nombre est en hausse de 5 % par rapport à 2019.
- Le nombre de demandes en délai anormalement long (3 735) représente près de 15 % des demandeurs, en progression de 8 % en 1 an.
- Sur les 8 EPCI pour laquelle la demande en logement social est la plus importante, le nombre de demandeurs, bien que très élevé, est stable depuis 2019. Le Grand Annecy et Annemasse Agglo concentrent 55 % des demandeurs du département.
- Les livraisons de LLS familiaux ont contribué à plus d'un tiers (39 %) des attributions 2020. Aussi la production nouvelle a un impact significatif sur la pression déjà forte sur notre territoire.
- 742 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2020.
- En 2020, 775 attributions ont été imputées à la réservation sociale du contingent préfectoral.

Ainsi, dans notre département, le nombre important 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.

Comité de rédaction :

Direction départementale des territoires (DDT) de la Haute-Savoie - service Habitat
15 rue Henry Bordeaux 74 998 Annecy cedex 9

Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de la Haute-Savoie - service Logement d'abord
15 rue Henry Bordeaux 74 998 Annecy cedex 9

Association Pour le logement savoyard (PLS) - ADIL74
avenue de Chambéry 74 000 Annecy

Avec l'appui



Le site des
professionnels
du SNE