

Synthèse début janvier 2020

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 15^{ème} 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).

Début 2020, le nombre de demandeurs de logements sociaux en Haute-Savoie s'élève à 24 643. La demande a progressé de 2,1 % depuis un an.

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.



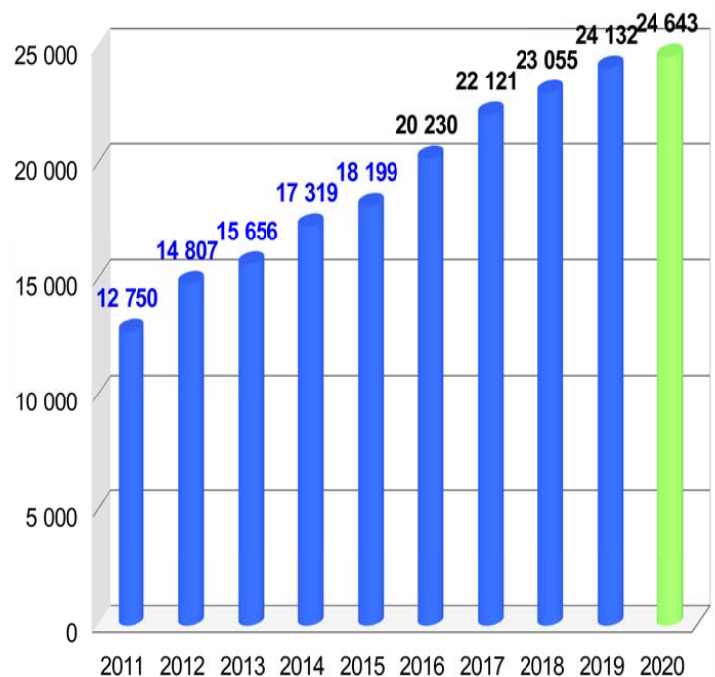
24 643 ménages en demande de logements locatifs sociaux début janvier 2020 dont 16 608 non logés en HLM

soit une progression de 2,1 % en un an. Ce nombre inclut les demandes déposées par les associations¹.

Parmi les 24 590 demandeurs hors association :

- 67,5 % ne sont pas logés en HLM (16 608).
- 32,5 % (7 982 ménages) sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent obtenir une mutation au sein du parc. La demande a progressé de 5 % en un an.
- 8,6 % ont moins de 25 ans et 8,9 % ont plus de 65 ans.
- les demandeurs concernés par le handicap² (714) représentent près de 3 % 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.

13 896 ménages en demande sont éligibles à un logement très social

Sur les 24 590 demandeurs (hors associations), 83 % (20 378) sont éligibles au logement social de référence PLUS (prêt locatif à usage social).

Parmi ces derniers, 33 % soit 6 792, sont déjà logés en HLM. La demande en logement social de référence diminue légèrement de -1,55 % après avoir progressé de près de 5 % entre 2018 et 2019 et de 3,5 % entre 2017 et 2018.

1 587 ménages, soit 6,5 % des demandeurs sont éligibles au PLS (prêt locatif social). La demande de ce type des ménages augmente de 8,5 % entre 2018 et 2019.

812 ménages, soit 3,3 % des demandeurs ont des revenus supérieurs au PLS. La demande de ce type des ménages diminue de 7,4 % entre 2018 et 2019. Ces ménages dépassent les plafonds de ressources du logement social. La réglementation en matière

d'attributions étant très stricte, ils ne sont pas retenus dans les commissions d'attributions logement des organismes HLM (CALEOL).

Les demandes non saisies correspondent aux ménages qui n'ont pas donné leurs revenus au moment de leur demande de logement. C'est le cas de 1 813 ménages en 2019 contre 1 265 ménages en 2018, soit une augmentation de 43 % en une année (lors de la saisie des demandes de logement réalisées sur internet, le revenu fiscal de référence peut ne pas être saisi).

Cette catégorie vient gonfler le nombre total de demandeurs (+548 ménages) alors que la demande en logement social de référence diminue très légèrement et que la demande en logement très social diminue très légèrement également.

Répartition des ménages en demande dans les 8 EPCI les plus peuplés (hors associations)

Territoires	Nombre de demandeurs			Évolution moyenne 2018-2020	Cumul des demandeurs en 2020
	début 2020	début 2019	début 2018		
CA Grand Annecy	8 209	8 098	7 833	+2,37 %	33,38 %
CA Annemasse Agglo	5 266	5 011	4 661	+6,29 %	54,80 %
CA Thonon Agglomération	2 444	2 415	2 241	+4,43 %	64,74 %
CC Cluses Arve et Montagnes	1 357	1 343	1 284	+2,8 %	70,26 %
CC Genevois	1 173	1 183	1 112	+2,74 %	75,03 %
CC Pays du Mont-Blanc	968	995	882	+4,76 %	78,96 %
CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance	874	920	828	+2,74 %	82,52 %
CC Faucigny-Glières	861	550	548	+10,98 %	86,02 %
Haute-Savoie	24 590	24 082	23 017	+3,36 %	100 %

L'augmentation de la demande est forte pour les 8 EPCI les plus peuplés, très forte pour le territoire de la CA Annemasse Agglo et extrêmement forte pour le territoire de la CC Faucigny-Glières.

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 46,5 % du parc locatif social du département.

40 % des ménages demandeurs vivent dans un logement inadapté

30 % 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) : **30 %** ;

■ demande suite à un changement de situation familiale (divorce, futur couple, décohabitation, regroupement familial, rapprochement famille) : 12 %.

Par ailleurs, 5,4 % des demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement, 23,2 % sont hébergés chez un tiers et **3,5 % sont logés dans des conditions précaires : camping, sans abri, hôtel ou squat et occupant sans titre**. Le nombre de ménages demandeurs logés dans des conditions précaires était en augmentation, en 2019, de 11 %. Il diminue de 4 % sur les 12 derniers mois.

3 465 ménages en délai anormalement long

En Haute-Savoie, le délai anormalement long pour bénéficier d'un logement est fixé à 36 mois. 13 642 demandeurs ont déposé un dossier depuis moins de 12 mois et 7 483 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

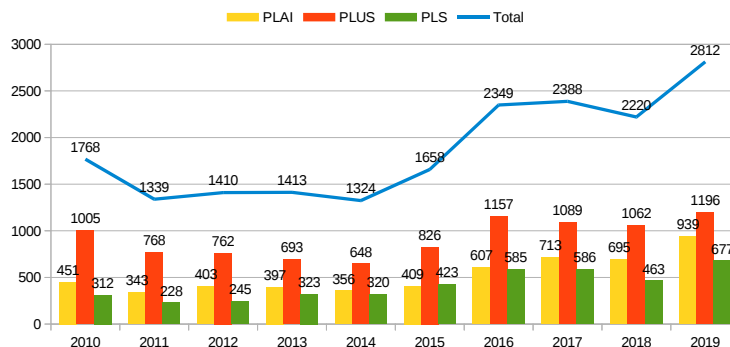
Début janvier 2020, 3 465 ménages attendent un logement depuis plus de 36 mois, soit 14 % des demandeurs. Début janvier 2019, il représentait 13 % des demandeurs et début janvier 2018, 11,5 %.

Le nombre de demandes en délai anormalement long a progressé de 12 % en 2019 (17 % en 2018, 21 % en 2017 et 10 % en 2016).

2 812 logements locatifs sociaux agréés en 2019

Depuis 4 ans, la production de logements locatifs sociaux dépasse 2 000 logements par an. En 2019, 2 812 logements locatifs sociaux ont été agréés par l'État (2 220 en 2018 et 2 388 en 2017) dont 939 logements très sociaux (PLAI) représentant 33 % des logements financés.

Opérations agréées depuis 2010 en Haute-Savoie



1,3 % : le taux de vacance le plus bas de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Au 1^{er} janvier 2020, 1,3 % des logements locatifs sociaux étaient vacants dans le département (1,8 en 2018 et 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 (3,2 %). Le constat est identique en zone "quartiers prioritaires de la ville" (QPV) avec un taux de vacance de 0,7 %

La vacance la plus élevée est constatée dans les départements de la Haute-Loire (7,8 %) et de la Loire (6,7 %). Le ratio régional (3,2 %) reste au-dessus de celui de l'ensemble de l'hexagone (3 %).

8,5 % : le deuxième de taux de mobilité le plus faible de la région

Début 2019, le taux de mobilité en Haute-Savoie est de 8,5 %, soit le deuxième plus bas en région Auvergne-Rhône-Alpes (10,1 %) après le département du Rhône (8,2 %). En zone QPV, le taux est ramené à 5,7 %.

Les taux de mobilité les plus élevés sont constatés dans les départements de la Haute-Loire (17,2 %) et du Cantal (15,6 %). En région, le taux de mobilité se maintient à un niveau nettement supérieur à celui du niveau national (10,1 % contre 9,3 %).

729 ménages reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2019 (source SYPLO)

Le nombre de recours amiables déposés devant la commission de médiation DALO en vue d'une offre de logement reste stable : 2 200 dossiers ont été reçus par le secrétariat en 2019, soit une légère baisse de 0,9 % par rapport à 2018 (2 220).

Parallèlement, le taux d'acceptation des recours a légèrement baissé : 27,7 % des recours logement ont été acceptés en 2019 contre 29 % en 2018. En 2019, 729 ménages ont été reconnus prioritaires contre 655 en 2018.

Le nombre de ménages DALO relogés évolue de 549 en 2018 à 584 (550 DALO + 34 DALO caduc) en 2019, quel que soit le contingent d'attribution.

La répartition par réservataire des attributions au profit des 550 ménages reconnus DALO (titulaires d'un bail) s'établit comme suit.

Ont été relogés :

- 63 % sur le contingent préfectoral (345 ménages),
- 17 % sur le contingent d'une collectivité territoriale (94 ménages),
- 6 % sur le contingent d'action logement (35 ménages),
- 12 % sur le contingent des OLS (65 ménages),
- 2 % sur le contingent du conseil départemental (11 ménages).

Le délai moyen entre la reconnaissance DALO et le relogement des requérants a diminué et se porte à 3 mois et 15 jours en 2019 contre 4 mois et 15 jours en 2018 et 4 mois et 23 jours en 2017.

En 2019, 914 attributions ont été prononcées sur les logements identifiés "réservation sociale" du contingent préfectoral soit une hausse de 30 % par rapport à 2018 (703) (source SYPLO).

4 942 attributions en 2019 dont 4 892 logements attribués à des ménages et 50 logements attribués à des associations.

Début 2019, le nombre de ménages en demande de logements sociaux s'élevait à 24 590. Dans la même année, **4 942 demandeurs ont été logés** :

- 35 %, dans des T1/T2
- 41 % dans des T3
- 24 % dans des T4 et plus

Grâce à la production neuve lissée sur trois ans, 1 472 ménages ont pu intégrer un logement, représentant 31 % 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.

En 2019, 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 4,4. Il faut, en théorie, 4,4 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 2018 : 4,3.

La loi Égalité et Citoyenneté (article L441-1 du CCH) prévoit que sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un 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). **D'après les données exploitables en 2019, aucun territoire n'a atteint le taux de 25 %.**

EPCI	Seuil du 1 ^{er} quartile en 2019 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	10 000 €	14,11 %	pas de QPV
Annemasse Agglo	8 677 €	13,56 %	82,72 %
Thonon Agglomération	9 720 €	19,34 %	60,53 %
Cluses Arve et Montagnes	9 969 €	19,93 %	81,25 %
Genevois	9 956 €	19,93 %	61,11 %
Pays du Mont-Blanc	10 076 €	18,15 %	pas de QPV
Faucigny-Glières	9 990 €	15,57 %	90 %
Rumilly Terre de Savoie	9 831 €	17,74 %	pas de QPV

Conclusion

Dans ce 15^{ème} numéro, l'analyse de la demande en logement locatif social (LLS) fait apparaître un nombre toujours plus élevé de demandeurs : **début 2020, 24 643 ménages sont en attente d'un LLS dans le département de la Haute-Savoie** (en hausse de 2,1 % depuis un an).

- 83 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de référence PLUS et 56,5 % 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 les 8 EPCI les plus peuplés. Le Grand Annecy et Annemasse Agglo concentrent 55 % des demandeurs du département.

- Les livraisons de LLS familiaux ont contribué à près d'un tiers des attributions 2019. Aussi la production nouvelle a un impact significatif sur la pression déjà forte sur notre territoire.
- 729 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2019 (source SYPLO).
- En 2019, 914 ménages ont bénéficié d'une attribution de logements sur le contingent de la réservation sociale (source SYPLO).

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 du 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
15 rue Henry Bordeaux 74 998 Annecy cedex 9

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