

Synthèse début janvier 2022

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 17^{ème} numéro, un état de la situation de la demande en logement social dans le département début janvier 2022.

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

Début 2022, le nombre de demandeurs de logements sociaux en Haute-Savoie s'élève à 26 018. La demande a augmenté de 6,6 % entre 2020 et 2021 alors que l'augmentation entre 2019 et 2020 n'était que de 1 % (la comparaison avec les données de 2020 sont à prendre avec une vigilance particulière au vu de la crise sanitaire liée au COVID 19).

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 plus élevé :

26 018 ménages en demande de logements locatifs sociaux début janvier 2022 dont 17 387 non logés en HLM

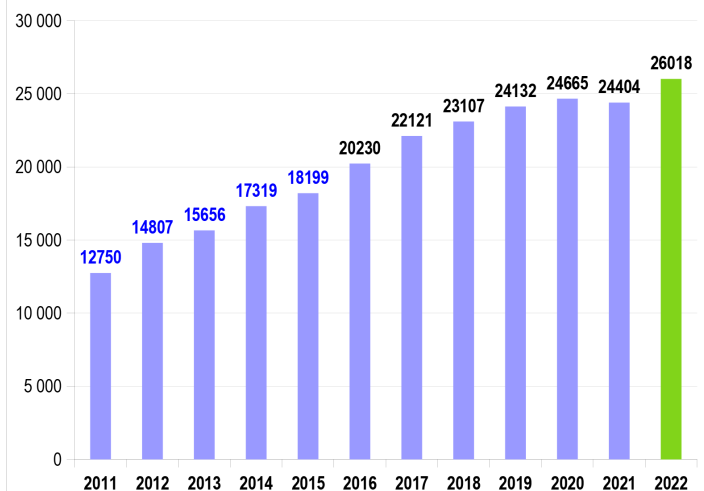
soit une augmentation de 6,6 % en un an. Ce nombre inclut les demandes déposées par les associations¹ (soit 54).

La Haute-Savoie représente 11,4 % de la demande en logement social à l'échelle régionale.

Parmi les 25 964 demandeurs hors association :

- 67 % ne sont pas logés en HLM (17 387) ;
- 33 % (8 577 ménages) sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent obtenir une mutation au sein du parc (32,9 % en 2021). La demande de mutation a progressé de 7,9 % en un an contre 0,85 % entre 2019 et 2020 ;
- 9,3 % ont moins de 25 ans et 8,8 % ont plus de 65 ans ;
- les demandeurs concernés par le handicap² (2 015) représentent 7,8 % des ménages (4,4 % en 2021).

Évolution du nombre de ménages (associations comprises) 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.

16 140 ménages demandeurs sont éligibles à un logement très social, soit environ 62 % 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 2021			Fin 2020		Évolution 2020-2021	Évolution 2019-2020
		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	16 040	62,2 %	33 % des demandeurs soit 8 578, sont déjà logés en HLM	14 816	60,8 %	+8,9 %	+4,8 %
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	6 761	26 %	88 % des demandeurs soit 22 901 (16 140 + 6 761) sont éligibles au logement social de référence PLUS. Parmi ces derniers, 29,7 %, soit 7 714 demandeurs sont déjà logés en HLM	6 382	26,2 %	+5,9 %	-2,9 %
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	1 624	6,3 %		1 505	6,2 %	+7,9 %	-1,6 %
Sous-total PLAI, PLUS et PLS		24 525	94,5 %		21 703	93,2 %	+8 %	2 %
Supérieures 130 % du plafond HLM	Non éligibles à un logement social	941	3,6 %	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)	797	3,3 %	+18,1 %	+7 %
Non saisies	Non éligibles à un logement social	498	1,9 %	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	855	3,5 %	-41,8 %	-38,5 %
Total		25 964	100 %		24 335	100 %	+6,6%	-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 2022) :

- 22 665 € pour un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- 40 985 € pour un PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- 53 281 € pour un PLS (prêt locatif social).

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

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

Territoires	Nombre de demandeurs			Évolution moyenne 2020-2022	Part des demandeurs en 2022
	début 2022	début 2021	début 2020		
CA Grand Anancy	8 496	8 162	8 175	+1,94 %	32,72 %
CA Annemasse Agglo	5 650	5 283	5 241	+3,83 %	21,76 %
CA Thonon Agglomération	2 723	2 444	2 450	+5,42 %	10,49 %
CC Cluses Arve et Montagnes	1 419	1 371	1 365	+1,96 %	5,47 %
CC Genevois	1 204	1 147	1 180	+1,01 %	4,64 %
CC Pays du Mont-Blanc	956	928	961	-0,26 %	3,68 %
CC Faucigny-Glières	945	867	869	+4,28 %	3,64 %
CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance	861	864	885	-1,37 %	3,32 %
CC Rumilly Terre de Savoie	631	606	608	+1,87 %	2,43 %
Haute-Savoie	25 964	24 365	24 613	+2,71 %	100 %

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

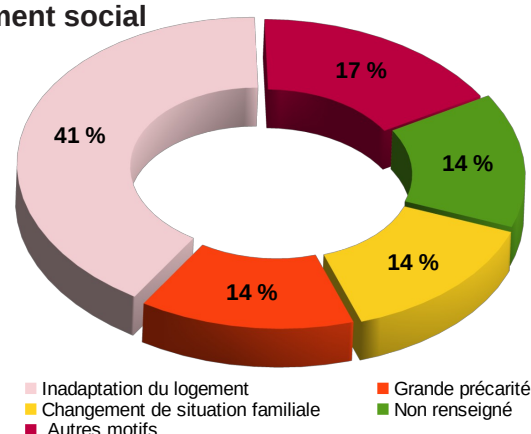
La demande est toujours extrêmement forte sur les deux communautés d'agglomération les plus peuplées : **Grand Anancy** avec plus de 8 500 demandeurs et **Annemasse Agglo** avec plus de 5 650. **A eux seuls, ces deux territoires concentrent 55 % de la demande en logement social**, tandis que leur parc locatif social représente 46,1 % du parc locatif social du département.

40 % des ménages demandeurs vivent dans un logement inadapté

14 % sont en situation de grande précarité

Les principaux motifs des demandes en logement social

Par ailleurs, 5,2 % des demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement, 22,6 % sont hébergés chez un tiers et **4,2 % sont logés dans des conditions précaires : camping, sans abri, hôtel, habitat mobile ou squat**. Le nombre de ménages demandeurs logés dans des conditions précaires augmente de 20 % par an depuis 2020.



4 020 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.

14 362 demandeurs ont déposé un dossier depuis moins de 12 mois et 7 582 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

Début janvier 2022, 4 020 ménages sont en attente d'un logement depuis plus de 36 mois, soit 15 % des demandeurs. Début janvier 2021, ils représentaient déjà 15 % des demandeurs contre 14 % début janvier 2020.

Le nombre de demandes en délai anormalement long a progressé de 7,5 % en 2021.

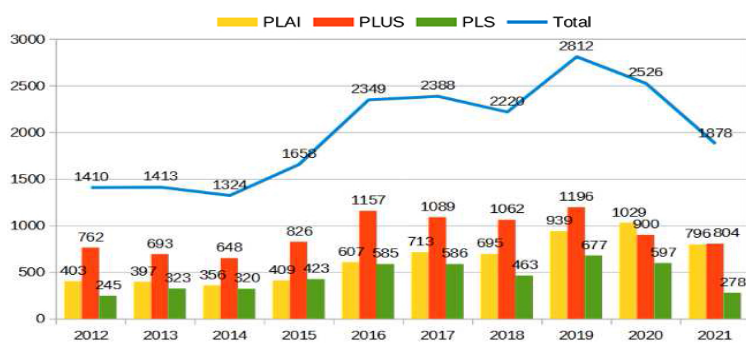
Cependant, il est à noter que ces demandes peuvent avoir fait l'objet de propositions de logement qui n'ont pas abouti, du fait du demandeur ou de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur. Ces événements sont centralisés dans le SNE. Le délai d'attente moyen pour bénéficier d'un logement social en Haute-Savoie est de 19 mois.

1 878 logements locatifs sociaux agréés en 2021

En 2021, 1 878 logements locatifs sociaux ont été agréés par l'État (respectivement 2 526 en 2020 et 2 812 en 2019) dont 796 logements très sociaux (PLAI), représentant 42 % des logements financés.

Après une forte dynamique de production en logement social durant 5 ans, une période de ralentissement s'amorce en 2021 pour la programmation en logement social, comme pour la construction neuve en général.

Le ralentissement est lié à plusieurs facteurs conjoncturels aux conséquences en cascade : la crise sanitaire, et plus récemment le conflit en Ukraine, viennent déstabiliser les marchés de matériaux et provoquent des difficultés d'approvisionnement et une augmentation forte des coûts. La nouvelle réglementation environnementale pour les logements neufs (RE 2020) nécessite également un temps d'assimilation par l'ensemble de la chaîne des acteurs de la construction. Enfin, ce ralentissement peut s'expliquer également par la baisse du nombre de permis de construire délivrés par certaines collectivités locales. Les perspectives 2022 semblent confirmer cette tendance.



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 (1,7 % en 2020 et 1,3 % en 2019). **La Haute-Savoie connaît le taux de vacance le plus bas de tous les départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes (3,2 %) et l'un des taux les plus faibles au niveau national (le taux de vacance moyen au niveau national est de 2,9 %).** 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 %.

A l'échelle régionale, la vacance la plus élevée est constatée dans les départements de la Haute-Loire (7,1 %) et de l'Allier (6,4 %).

7,2 % : le deuxième taux de mobilité le plus faible de la région

Début 2021 (dernières données disponibles), le taux de mobilité¹ en Haute-Savoie est de 7,2 %, soit le deuxième plus bas en région Auvergne-Rhône-Alpes (8 %) après la métropole de Lyon (5,3 %). En zone QPV, le taux est ramené à 5,6 %.

Les taux de mobilité les plus élevés sont constatés dans les départements de Haute-Loire (11,8 %) et de l'Allier (10,7 %). En région, le taux de mobilité se maintient à un niveau nettement supérieur à celui du niveau national (7,5 % contre 8 %).

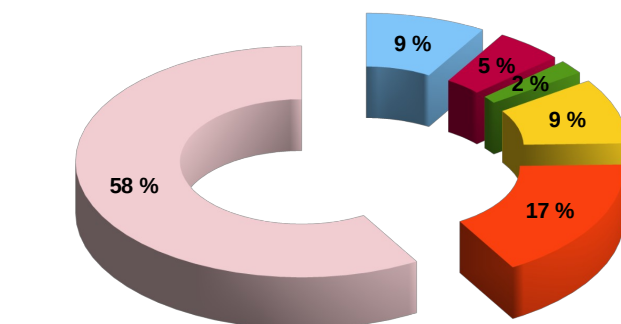
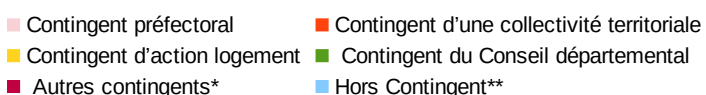
802 ménages reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2021 contre 740 en 2020, un chiffre en augmentation (source Infodalo)

Le nombre de recours amiables déposés devant la commission de médiation DALO en vue d'une offre de logements continue d'augmenter : 2 534 dossiers ont été reçus par le secrétariat en 2021, soit une hausse de 23,6 % par rapport à 2020 (2 050).

Parallèlement, le taux d'acceptation des recours a légèrement baissé : 33,5 % des recours ont été acceptés en 2021 contre 37,6 % en 2020.

Le nombre de ménages DALO relogés est en augmentation, passant de 525 en 2020 à 720 en 2021, quel que soit le contingent d'attribution (soit + 37 %).

Le délai moyen entre la reconnaissance DALO et le relogement des requérants a de nouveau augmenté, passant de 6,18 mois en 2020 à 7,7 mois en 2021 (source Infodalo).



*Autres contingents : certaines entreprises privées ou publiques, les caisses d'allocations familiales, peuvent disposer de réservations de logements en fonction de contributions financières apportées au bailleur social lors des opérations de construction ou de réhabilitation.

**Hors contingent : le logement n'a pas de réservataire attiré ou un logement peut être remis pour un tour à disposition du bailleur si le réservataire d'origine n'a pas de candidat à proposer.

¹ **Taux de mobilité** : nombre de logements ayant changé d'occupants pour les logements en service avant l'année N-1

5 079 logements attribués en 2021 soit 20 % de la demande : des attributions en hausse malgré une demande toujours aussi élevée

En 2021, 5 079 logements ont été attribués dont 5 005 à des ménages en demande et 74 à des associations, ce qui a permis de satisfaire 20 % de la demande qui s'élève à 26 018 début 2022.

Les attributions sont en hausse de 16,2 % entre 2020 et 2021 (4 371 attributions en 2020).

En 2020, 5 005 demandeurs ont été logés :

- 36 % dans des T1/T2
- 40 % dans des T3
- 24 % dans des T4 et plus

Grâce à la production neuve lissée sur trois ans, 1 503 ménages ont pu intégrer un logement, représentant 40 % des attributions des trois dernières années. Il convient de maintenir cette importante production. En effet, la baisse de la programmation actuelle aura un réel impact sur les attributions dans 3 à 4 années, lors de la livraison des logements.

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 et améliorer la performance thermique des logements.

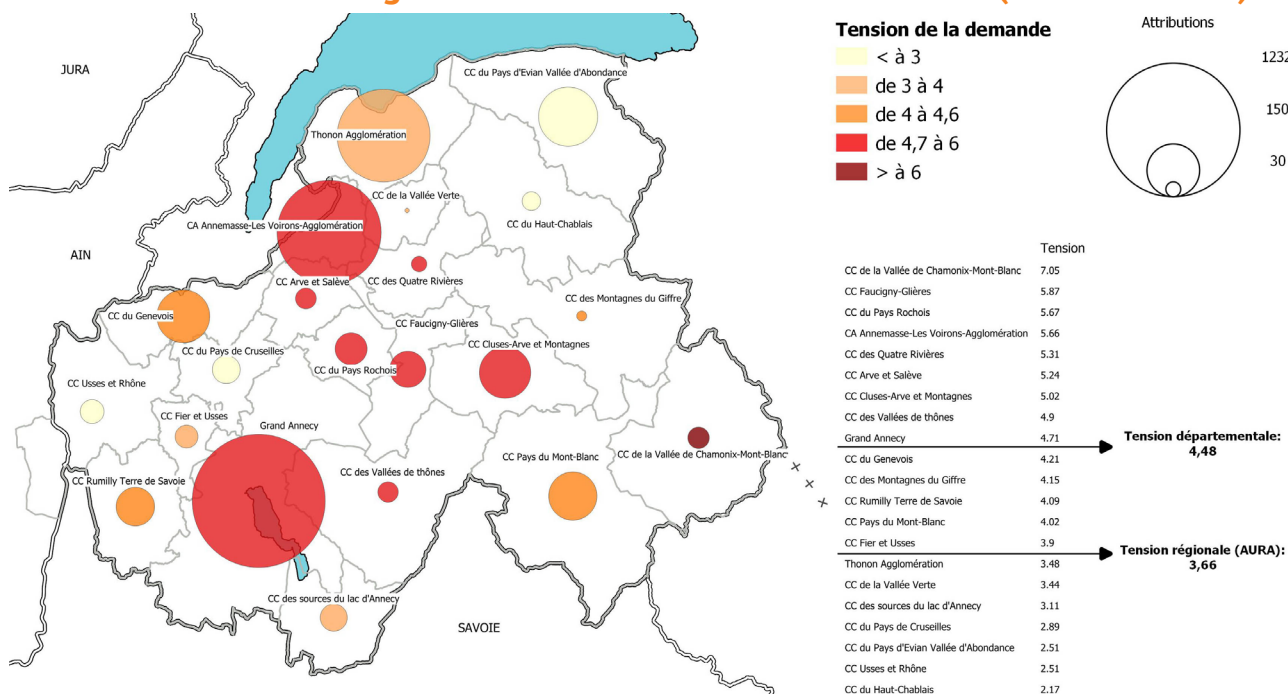
Une pression de la demande toujours aussi forte

En 2021, 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 identique à celle constatée en 2020.

Ce niveau de pression est beaucoup plus élevé dans certains EPCI : CA Grand Anney (5,2), CA Annemasse Agglo (5,7), CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc (6,2), CC Vallée de Thônes (5,5), CC Faucigny-Glières (5,2) et CC Arve et Salève (4,9).



Tension de la demande de logement social en Haute-Savoie en 2021 (hors mutations)



La loi Égalité et Citoyenneté (article L441-1 du CCH) prévoit que dans les EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence "habitat" et au moins un QPV, a minima 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés de logements situés hors QPV doivent être 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 2021

EPCI	Seuil du 1 ^{er} quartile en 2021 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	10 788 €	16,93 %	pas de QPV
Annemasse Agglo	8 719 €	16,21 %	81,82 %
Thonon Agglomération	9 774 €	23,26 %	50 %
Cluses Arve et Montagnes	9 676 €	20,09 %	78,95 %
Genevois	10 080 €	14,13 %	70,59 %
Pays du Mont-Blanc	10 777 €	20,19 %	pas de QPV
Faucigny-Glières	10 001 €	36,92 %	86,96 %
Rumilly Terre de Savoie	10 452 €	24,57 %	pas de QPV

Conclusion

Dans ce 17^{ème} numéro, l'analyse de la demande en logement locatif social (LLS) fait apparaître un nombre de demandeurs toujours très élevé : **début 2022, 26 018 ménages sont en attente d'un LLS dans le département**, en hausse de 6,6 % depuis un an.

- 88 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de référence PLUS et 62 % à un logement de type PLAI (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM). Pour ces derniers, le nombre est en hausse de 1,3 % par rapport à 2020.
- Le nombre de demandes en délai anormalement long (4 020) représente plus de 15 % des demandeurs, en progression de 7,5 % en 1 an.
- Sur le département, la demande en logement social augmente en moyenne de 2,7 % depuis 2020. Le Grand Annecy et Annemasse Agglo concentrent plus de 55 % des demandeurs du département.
- Les livraisons de LLS familiaux ont contribué à 40 % des attributions 2021. Aussi la production nouvelle a un impact significatif sur la pression déjà forte sur notre territoire.
- 802 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2021.
- En 2021, 889 attributions dont 393 DALO ont bénéficié d'une attribution de logement sur le contingent de la réservation sociale.

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