

Synthèse au 1^{er} janvier 2012

Le logement est une des préoccupations majeures des Français. En Haute-Savoie, où la croissance démographique est importante et l'immobilier sous forte tension, la question du logement est cruciale. **Le devoir de l'ensemble des acteurs du logement est de permettre à tous les citoyens de trouver un logement conforme à leurs besoins et à leurs revenus** afin qu'ils puissent entrevoir leur avenir sereinement. Dans ce contexte, le logement locatif social a toute sa place dans les parcours résidentiels des ménages hauts-savoyards.

Aussi, les services de l'État et l'association PLS.ADIL74, en partenariat avec l'Union Sociale de l'Habitat 74, proposent d'éditer régulièrement (deux fois par an) un document faisant le point sur la situation de la demande en logement social dans le département, pour conforter la dynamique de production de logements locatifs aidés. Ce travail sera diffusé à tous les acteurs de l'habitat (communes, EPCI adhérent à PLS, Conseil général, bailleurs sociaux, etc.).



14 807

c'est le nombre de demandeurs de logements sociaux en Haute-Savoie au 1^{er} janvier 2012, soit une progression de 16,1 % sur un an.

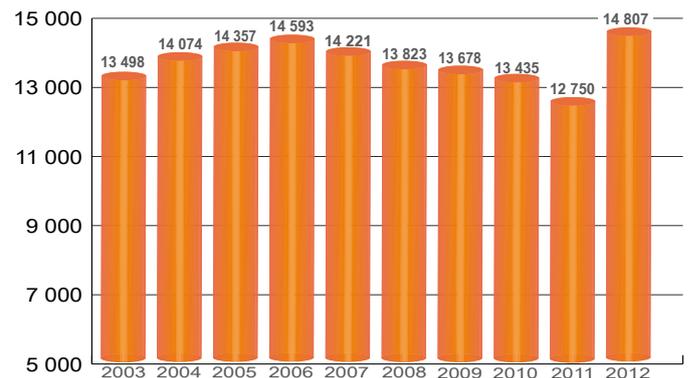
29 % sont déjà logés dans le parc HLM.

Les familles monoparentales représentent près du quart des demandeurs.

Un demandeur sur dix a moins de 25 ans et 2 % plus de 75 ans.

Plus de 5 % des demandeurs sont en situation de handicap.

Évolution du nombre de demandeurs de logement social depuis 10 ans



On constate une **progression constante de la demande entre 2003 et 2006** et **une diminution de celle-ci entre 2007 et 2011**.

Depuis 2008, l'augmentation du nombre de livraisons de logements sociaux (780 livraisons en 2008, 922 en 2009, 1 124 en 2010, 1 194 en 2011) a permis de faire baisser le nombre de demandeurs. Toutefois, début 2012, le seuil de 15 000 demandeurs est presque atteint.



10 907

demandeurs relèvent des logements très sociaux

Sur les 14 807 demandeurs, 94% sont éligibles au logement social de référence (PLUS : prêt locatif à usage social). Près des ¾ des demandeurs (10 957) ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, donc éligibles à un logement type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

57 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 40 % de ces mêmes plafonds.

Près de 11 % des demandeurs sont bénéficiaires du RSA (revenu de solidarité active).



Répartition des demandeurs par bassin de vie

Bassin de vie	Nombre de demandeurs début 2012	Évolution 2011/2012
Anancy	5 906	+17,3 %
Chablais	2 233	+22,6 %
Avant pays	807	+19,2 %
Genevois	4 505	+18,6 %
Moyenne vallée de l'Arve	2 033	+13,8 %
Pays du Mont-Blanc	887	+1,3 %

L'échantillon sur le Giffre, trop faible, n'est pas présenté.

On constate qu'en un an, le Chablais est le territoire qui a connu la plus forte progression du nombre de demandeurs (+22,6 %).

Toutefois, la **demande** est **extrêmement forte** sur les bassins de vie des deux grandes agglomérations avec près de 6 000 demandeurs sur **Anancy** et 4 500 sur le **Genevois**. **A eux seuls, ces deux territoires concentrent 70 % de la demande en logement social.**

Près d'un quart des demandeurs sont ou seront prochainement sans logement

Les principaux motifs de la demande sont :

- actuellement ou prochainement sans logement (logement temporaire, repris par le propriétaire, procédure d'expulsion en cours, insalubrité, démolition) : **24,5 % des demandeurs**
- logement trop petit : **21 %**
- logement trop cher : **17 %**
- demande suite à un changement de situation familiale : **11 %**

Par ailleurs, 541 demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement et 289 le sont dans des conditions précaires (camping, sans abri, hôtel ou squat).

64 relogements DALO en 2011

Dans le cadre du droit au logement opposable (DALO), la commission de médiation (Comed) a examiné 346 recours amiables en 2011 en vue d'une offre de logement et 30 en vue d'une offre d'hébergement.

81 demandes de logement avaient un caractère prioritaire et urgent donc éligibles au processus DALO et 19 ont été réorientées vers un hébergement. Par ailleurs, la Comed a accepté 12 recours en vue d'un hébergement.

964 ménages en délai anormalement long

En Haute-Savoie, le délai anormalement long pour bénéficier d'un logement est fixé à 36 mois. Au titre de la loi DALO du 5 mars 2007, tout demandeur de logement locatif social en délai anormalement long reconnu prioritaire et devant être logé d'urgence par la commission de médiation et qui n'a pas reçu d'offre de logement peut introduire un recours devant la juridiction administrative pour que son logement ou son relogement soit ordonné.

10 234 demandeurs ont déposé une demande depuis moins de 12 mois ; 3 609 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

Au 1^{er} janvier 2012, 964 ménages attendent un logement depuis plus de 36 mois.

Ce délai a baissé de 17 % en trois ans.

En 2011, **61 demandeurs** ont été **relogés**, dont 46 sur la réservation sociale du préfet, et **8** ont été **hébergés** dans des logements-foyers, temporaires ou structures d'hébergement. Les demandes de relogement non satisfaites en 2011 devraient trouver une solution de relogement sur 2012.

L'État et les organismes de logement social présents dans le département sont très attentifs à cette demande prioritaire et s'organisent pour accueillir les ménages dans les meilleures conditions.

390 ménages relogés au titre de la réservation sociale du contingent préfectoral

La réservation sociale représente 20 % du parc locatif social en Haute-Savoie soit environ **7 600 logements**.

Elle s'adresse prioritairement aux ménages mal logés ou défavorisés autonomes et pouvant accéder à un logement de droit commun. Les critères sont définis dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Le contingent préfectoral a ainsi vocation à répondre prioritairement aux besoins de relogement des ménages liés aux compétences directes de l'État :

- expulsés sans solution de relogement,
- sortants de dispositifs d'hébergement financés par l'État (centre d'accueil pour demandeurs d'asile, centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et résidence sociale, logement en allocation logement temporaire...),
- familles hébergées dans des hôtels avec un financement par le Conseil général,
- ménages logés dans un logement déclaré insalubre irrémédiable (en cas de défaillance du propriétaire).

1 082 dossiers ont été étudiés par les services de l'État en 2011, soit une **augmentation de 19 %** des demandes par rapport à 2010.

37 % des demandes, soit 411 ménages, ont été inscrits sur la **liste des ménages prioritaires** pouvant bénéficier de logements sur la réservation sociale.

Parmi les 390 ménages relogés au titre de la réservation sociale du contingent préfectoral, dont 46 prioritaires DALO, 52 % l'ont été sur l'arrondissement d'Annecy, 25 % sur le Genevois, 14 % sur le Chablais et 9 % sur la vallée de l'Arve.

En 2011, **25 % des relogements** ont été réalisés dans des logements issus de **programmes neufs**.

Un taux de vacance très faible

Au **1^{er} janvier 2011**, **1,5 %** des logements locatifs sociaux étaient vacants dans le département. Par comparaison, la vacance s'élevait à 2,6 % dans le Rhône, 2,7 % dans l'Ain, 4,4 % en Savoie et 3,2 % pour la région Rhône-Alpes, taux identique à celui de la France métropolitaine .

Ce taux très faible reflète la situation tendue du logement en Haute-Savoie.

Le taux de vacance correspond ici au nombre de logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location ramené au nombre de logements locatifs proposés à la location (source SOeS-DREAL-RPLS 1^{er} janvier 2011).



Le taux de mobilité le plus bas de Rhône-Alpes

En 2010, la mobilité résidentielle en Haute-Savoie (9,9 %) est identique à la mobilité nationale*, mais elle est la plus basse de l'ensemble des départements de la région Rhône-Alpes (en moyenne 11 %). C'est dans le département de l'Ain que la mobilité est la plus haute : 12 %.

Le taux de mobilité est défini comme le rapport des emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an aux logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an (source SOeS-DREAL-RPLS 1^{er} janvier 2011)

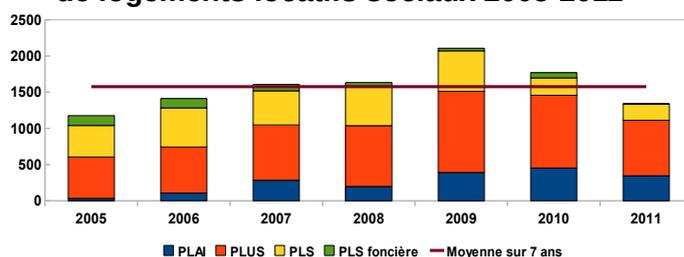
** source RPLS 1^{er} janvier 2011*



1 339 logements locatifs sociaux financés en 2011 par l'État

Ce résultat est en baisse depuis 2009, année exceptionnelle due au plan de relance. La proportion des logements très sociaux a progressé par rapport aux logements intermédiaires.

Financement de la production de logements locatifs sociaux 2005-2011



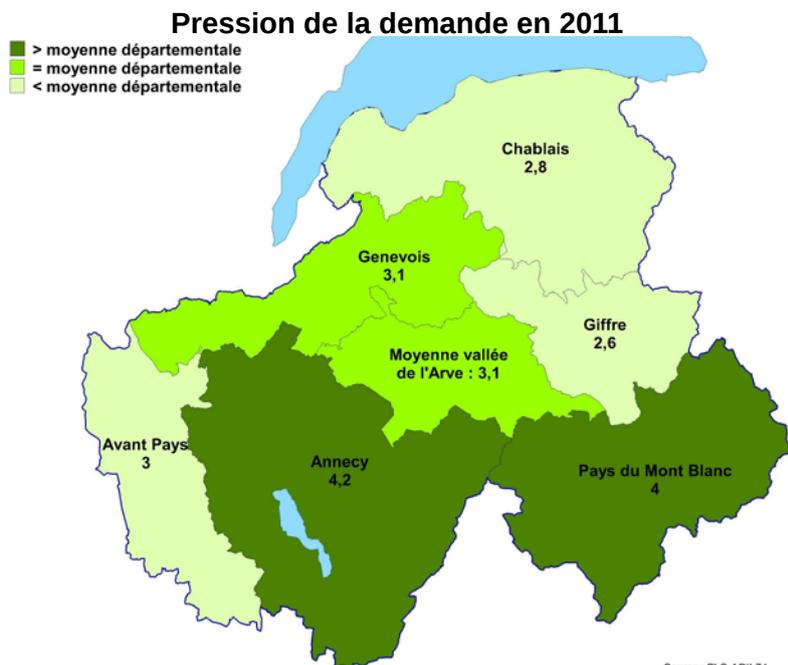


4 176 attributions en 2011, très forte hausse

Début 2011, le nombre de demandeurs de logements sociaux s'élevait à 12 750. Dans la même année, 4 176 demandeurs ont été logés

- 31 %, dans des T1/T2
- 40 % dans des T3
- 29 % dans des T4 et plus

Par conséquent, la pression théorique de la demande (nombre de demandeurs sur le nombre d'attributions) s'élève à 3,1 pour l'ensemble du département, en baisse par rapport aux années précédentes (3,6 en 2009 avec 3 800 attributions et 3,5 en 2010 avec 3 885 attributions).



Conclusion

Tous les acteurs sont mobilisés afin de poursuivre la production de l'offre nouvelle et de répondre aux besoins des ménages hauts-savoyards :

- l'État au titre de la déclinaison des politiques publiques et du financement des opérations de logement locatif social,
- les collectivités territoriales (Conseil régional, Conseil général, EPCI, communes),
- les organismes de logement social,
- Action Logement (Amallia),

Les collectivités locales développent des politiques locales de l'habitat ambitieuses à l'échelle intercommunale (19 PLH sont en cours contre 3 en 2003) et participent activement en apportant des aides financières et/ou la mise à disposition de foncier et en identifiant sur leur territoire des emplacements réservés et des zones de mixité sociale.

Les organismes de logement social mènent des politiques actives pour améliorer le parc existant, favoriser les parcours résidentiels des ménages, développer, au travers des engagements pris dans les conventions d'utilité sociale (CUS), une offre nouvelle de logements locatifs sociaux de qualité qui réponde au mieux aux besoins des territoires et des ménages.

Aussi, face à un nombre conséquent de demandeurs de logements locatifs sociaux en Haute-Savoie, l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement doivent-ils œuvrer de concert et relever le défi pour garantir aux ménages du département la possibilité de trouver un toit contribuant ainsi à leur épanouissement personnel et à l'équilibre socio-économique du territoire.

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