

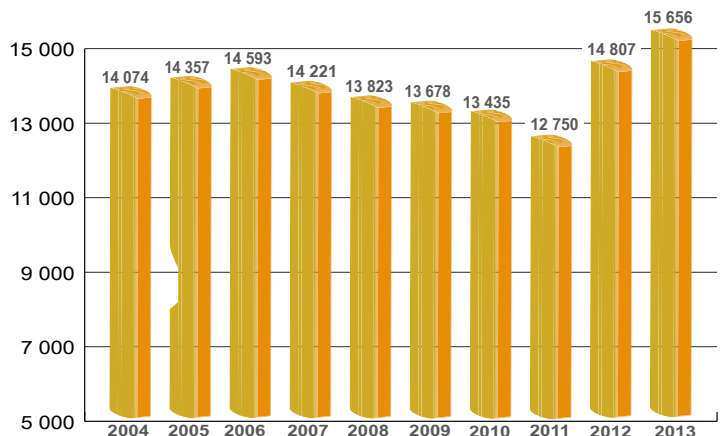
Synthèse début janvier 2013

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 troisième numéro, un état de la situation de la demande en logement social dans le département.

En Haute-Savoie, sur un an, la demande a augmenté. Au 2 janvier 2013, 15 656 ménages sont en attente d'un logement locatif social.

De plus, 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.

Évolution du nombre de demandeurs de logement social au 1^{er} janvier de chaque année



Sur la demande de logement social enregistrée au 1^{er} janvier de chaque année, on constate une progression constante entre 2004 et 2006 et une diminution de celle-ci entre 2007 et 2011.

Depuis 2012, le nombre des demandeurs est à nouveau en hausse, dépassant les chiffres de ces 10 dernières années. Un pic a été atteint en octobre 2012 avec 16 034 demandeurs de logement social.

11 041

demandeurs relèvent des logements très sociaux

Sur les 15 656 demandeurs, 92,5 % sont éligibles au logement social de référence (PLUS : prêt locatif à usage social). Près de 30 % d'entre eux sont déjà logés en HLM.

Plus de 70 % des demandeurs (11 041) ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, donc éligibles à un logement de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). 29 % d'entre eux, soit 3 230, sont déjà logés en HLM.

Près de 51 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 40 % de ces mêmes plafonds.

1 931 demandeurs sont bénéficiaires du RSA (revenu de solidarité active), représentant plus de 12 % des demandeurs. Ils ont progressé de 22,8 % en un an.

15 656

demandeurs de logement social en Haute-Savoie au 2 janvier 2013, soit une évolution de +5,7 % sur un an.

29,5 % sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent obtenir une mutation au sein du parc.

Les familles monoparentales représentent près du quart des demandeurs.

Un demandeur sur dix a moins de 25 ans et 1,8 % a plus de 75 ans.

Les demandeurs concernés par le handicap (demandeurs ayant rempli le complément handicap, ceux ayant coché le motif handicap et les demandeurs âgés de plus de 75 ans n'ayant ni rempli le complément handicap, ni coché le motif handicap) représentent 8 % du total des demandeurs.

Répartition des demandeurs par bassin de vie souhaité

| Bassin de vie | Nombre de demandeurs début 2013 | Évolution 2012/2013 en nombre | Évolution 2012/2013 en % |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Annecy | 6 314 | +408 | +6,9 % |
| Chablais | 2 337 | +104 | +4,7 % |
| Avant Pays | 959 | +152 | +18,8 % |
| Genevois | 4 710 | +205 | +4,6 % |
| Moyenne vallée de l'Arve | 2 185 | +152 | +7,5 % |
| Pays du Mont-Blanc | 1 017 | +130 | +14,7 % |
| Giffre | 105 | +33 | +45,8 % |

L'échantillon sur le Giffre est peu représentatif du fait du faible nombre de demandeurs.

Sur les 12 derniers mois, les territoires de l'Avant Pays et du Pays du Mont-Blanc affichent les plus fortes progressions : +18,8 % et +14,7 %.

La **demande** est **extrêmement forte** sur les bassins de vie des deux grandes agglomérations avec plus de 6 300 demandeurs sur **Annecy** et plus de 4 700 sur le **Genevois**. **A eux seuls, ces deux territoires concentrent 62 % de la demande en logement social**, en cohérence avec l'importance de leur parc locatif social représentant 57 % du parc locatif social du département.

Près de 45 % des demandeurs sont dans un logement inadapté

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) : **44,8 % des demandeurs, en baisse de 3 % depuis 1 an,**

■ actuellement ou prochainement sans logement : **24,9 %, en augmentation de 27,8 % depuis 1 an,**

■ demande suite à un changement de situation familiale : près de **13 %**

Par ailleurs, 714 demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement (+32 % sur 1 an) et 327 le sont dans des conditions précaires : camping, sans abri, hôtel ou squat (+13 % sur 1 an).

1,4 % : le taux de vacance le plus bas de Rhône-Alpes

Au 1^{er} janvier 2012, 1,4 % des logements locatifs sociaux étaient vacants dans le département.

Au niveau de la région, la Haute-Savoie et l'Ain (2,6 %) connaissent la vacance la plus faible, la Savoie et l'Ardèche la plus forte (5,6 et 5,2 %). La moyenne régionale atteint 3,2 % (idem France-métro).

9,3 % : le taux de mobilité le plus faible de la région

Au 1^{er} janvier 2012, le taux de mobilité s'élevait à 9,3 %, taux le plus bas des départements de Rhône-Alpes, suivi de peu par le Rhône (9,8).

Au sein de la région, l'Ain (12,9), l'Ardèche (12,1) et la Drôme (11,6) connaissent les taux de mobilité les plus élevés.

La moyenne régionale, légèrement plus forte que dans l'ensemble de la France métropolitaine (10 %), atteint 10,8 %.

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

En Haute-Savoie, le **taux de réservation sociale** préfectorale est de 20 % du parc locatif social, soit environ un parc de **7 600 logements**.

Ce parc de logements est réservé aux ménages mal logés ou défavorisés, autonomes, et pouvant accéder à un logement de droit commun. Il a vocation à répondre prioritairement aux besoins de logement liés aux compétences directes de l'État :

- expulsés sans solution de relogement,
- sortants de dispositifs d'hébergement (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 en hôtels,
- ménages logés dans un logement déclaré insalubre irrémédiable (en cas de défaillance du propriétaire).

En 2012, sur **1 423 demandes examinées** (+30 % par rapport à 2011), 717 ménages (soit 50 %) ont été inscrits sur la liste des ménages prioritaires.

Environ 450 ménages (dont 93 ménages DALO) ont été relogés au titre de la réservation sociale du contingent préfectoral contre 390 en 2011, soit une augmentation de plus de 15 %.

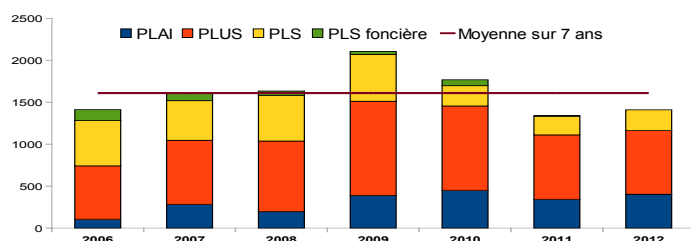
Cette mobilisation accrue des logements de la réservation sociale préfectorale est étroitement liée au renforcement des liens entre les services de l'État, gestionnaires, et les travailleurs sociaux en charge des ménages en difficulté.



1 410 logements locatifs sociaux financés en 2012

En 2012, 1 410 logement locatifs sociaux ont été financés par l'État, 5 % de plus qu'en 2011. La proportion des logements très sociaux a progressé par rapport aux logements intermédiaires.

Financement de la production de logements locatifs sociaux 2006-2012



1 034 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, tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement.

10 640 demandeurs ont déposé un dossier depuis moins de 12 mois ; 3 982 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

Début janvier 2013, 1 034 ménages attendent un logement depuis plus de 36 mois, soit 6,6 % du total des demandes. Parmi eux, 420 sont déjà logés en HLM.

Le nombre de demandes en délai anormalement long a progressé de 7 % en 1 an.



93 relogements "DALO" en 2012

Entre 2011 et 2012, le nombre de recours "DALO" a continué de progresser : +53 %.

En 2012, la commission de médiation pour le droit au logement opposable (COMED) a étudié 509 nouveaux recours logement contre 346 en 2011 ; 121 ménages ont été reconnus prioritaires et devant être logés en urgence et 30 ont été réorientés vers un hébergement prioritaire.

68 recours ont également été examinés en vue d'une offre d'hébergement ou assimilé contre 30 en 2011 ; 19 ménages ont été reconnus prioritaires.

Sur l'année 2012, 93 ménages bénéficiaires du DALO ont été relogés dont 86 sur le contingent préfectoral et 7 par les autres réservataires. 14 ménages ont perdu le bénéfice du DALO, soit après avoir refusé une proposition de logement, soit après avoir trouvé un relogement par leurs propres moyens.

Au 31 décembre 2012, 43 ménages "prioritaires DALO" n'étaient pas relogés dans le délai réglementaire.

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.



3 964 attributions en 2012, en baisse de 5 % sur 1 an

Début 2012, le nombre de demandeurs de logements sociaux s'élevait à 14 807. Dans la même année, 3 964 demandeurs ont été logés

- 33 %, dans des T1/T2
- 41 % dans des T3
- 26 % dans des T4 et plus

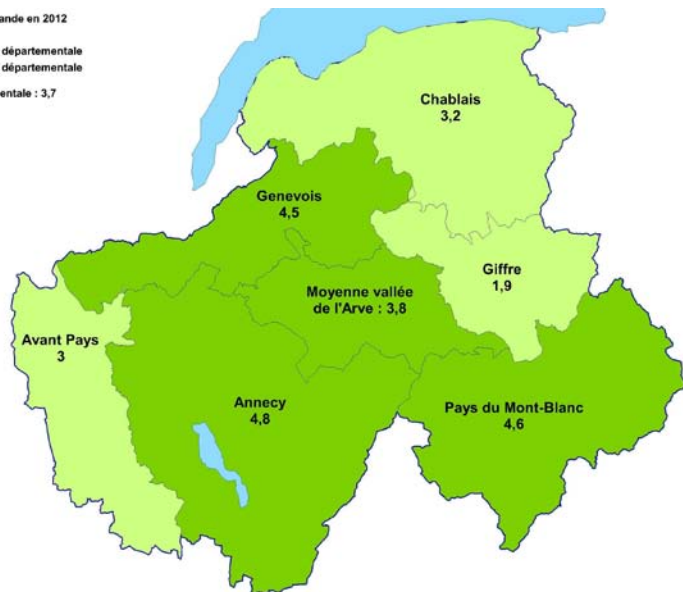
Par conséquent, la pression théorique de la demande (nombre de demandeurs sur le nombre d'attributions) s'élève à 3,7 pour l'ensemble du département, en hausse par rapport aux années précédentes (3,6 en 2009 avec 3 800 attributions, 3,5 en 2010 avec 3 885 attributions et 3,1 en 2011 avec 4176 attributions).

Pression de la demande en 2012 par bassin de vie

pression de la demande en 2012 par bassin de vie

- > moyenne départementale
- < moyenne départementale

moyenne départementale : 3,7



Conclusion

Dans ce troisième numéro (données arrêtées début janvier 2013), l'analyse de la demande en logement locatif social fait apparaître un nombre de demandeurs toujours très élevé : **15 656 ménages sont en attente d'un logement locatif social dans le département de la Haute-Savoie.**

Près de 93 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de référence et plus de 70 %, ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, à un logement de type PLAI.

Les demandeurs bénéficiaires du RSA (12 % des demandeurs) ont progressé de 22,8 % depuis un an.

Sur les 12 derniers mois, les bassins de vie de l'Avant Pays et du Pays du Mont-Blanc affichent la plus forte progression de demandeurs : +18,8 % et +14,7 %.

Les locataires du parc locatif social sont peu mobiles. Le taux de rotation, le plus bas de la région Rhône-Alpes, atteint 9,3 %. Au sein de la région, la Haute-Savoie possède le taux de vacance le plus bas (1,4 %), expression d'un marché locatif social très tendu.

Sur la même période, les demandeurs logés dans des centres d'hébergement et ceux vivant dans des conditions précaires ont augmenté de 32 % et 13 %.

Au niveau national, le gouvernement a exprimé la volonté de produire 150 000 logements locatifs sociaux par an, en particulier dans les zones tendues, où la demande est largement supérieure à l'offre et où l'écart de loyer entre le parc privé et le parc public exclut les ménages modestes à l'accès au logement, ou les contraint à vivre dans une précarité financière.

Ainsi, en Haute-Savoie, la hausse du nombre de demandeurs de logement locatif social nécessite la poursuite d'une mobilisation forte et coordonnée des acteurs du logement pour répondre aux besoins des territoires et des ménages, notamment les ménages modestes.

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