

Synthèse début janvier 2018

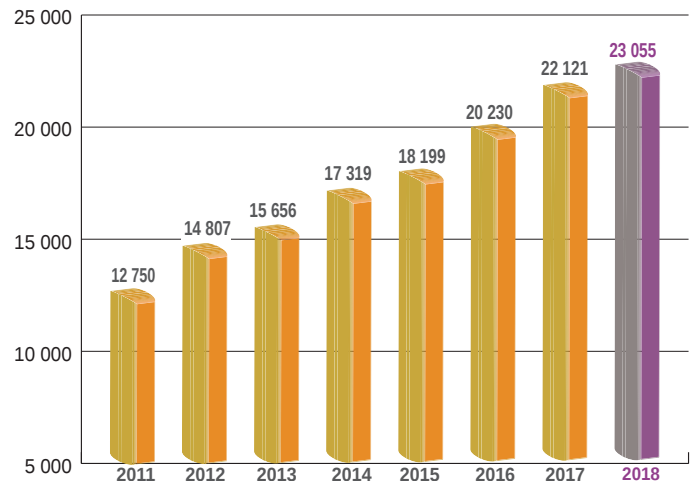
Les services de l'État et l'association PLS.ADIL74, en partenariat avec l'Union Sociale de l'Habitat 74 (USH 74), proposent, dans ce 13^{ème} numéro, un état de la situation de la demande en logement social dans le département début janvier 2018.

Depuis juillet 2017, l'observatoire utilise les données issues du système national d'enregistrement (SNE).

Au début 2018, le nombre de ménages demandeurs de logements locatifs sociaux en Haute-Savoie s'élève à 23 055. La demande a progressé de 4,2 % depuis un an.

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



Jusqu'au 31 décembre 2015 : source PLS-ADIL74, Depuis le 1^{er} janvier 2016 : source SNE



23 055 ménages en demande de logements sociaux début janvier 2018, dont **16 063** non logés en HLM,

soit une progression de 4,2 % en un an. Ce nombre inclut les demandes déposées par les associations¹.

- 30 % des demandeurs (6 954 ménages) sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent obtenir une mutation au sein du parc.
- 9 % des demandeurs ont moins de 25 ans et 8 % ont plus de 65 ans.
- les demandeurs concernés par le handicap² (607) représentent près de 3 % des ménages.

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.

13 491

ménages en demande sont éligibles à un logement très social

Sur les 23 017 demandeurs (hors associations), 85 % (19 550) sont éligibles au logement social de référence PLUS (prêt locatif à usage social).

Parmi ces derniers, 31 % soit 6 064, sont déjà logés en HLM. La demande en logement social de référence progresse de 3 % depuis un an.

13 491 ménages, soit 59 % des demandeurs, ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, donc éligibles à un logement de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). 31 %, d'entre eux, soit 4 226, sont déjà logés en HLM.

La demande en logement très social a progressé de 3,5 % depuis un an.



Répartition des ménages en demande dans les 8 EPCI les plus peuplés

Territoires	Nombre de demandeurs début 2018	Nombre de demandeurs début 2017	Évolution depuis 1 an
CA Grand Annecy	7 833	7 535	+4 %
CA Thonon Agglomération	2 241	2 091	+7,2 %
CA Annemasse Agglo	4 661	4 492	+3,8 %
CC Cluses Arve et Montagnes	1 284	1 277	+0,5 %
CC Pays du Mont-Blanc	882	831	+6,1 %
CC Genevois	1 112	1 013	+9,8 %
CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance	828	795	+4,2 %
CC Rumilly Terre de Savoie	548	522	+5 %

L'augmentation de la demande est forte, voire très forte, sur ces différents EPCI, sauf sur le territoire de la CC Cluses Arve et Montagnes confirmant une pression sur la demande de logements locatifs sociaux bien plus modérée sur cet EPCI que sur le reste du territoire.

La demande est encore extrêmement forte sur les deux communautés d'agglomération les plus peuplées : **Grand Annecy** avec près de 7 800 demandeurs et **Annemasse Agglo** avec plus de 4 600. **A eux seuls, ces deux territoires concentrent 54 % de la demande en logement social**, tandis que leur parc locatif social représente 46 % du parc locatif social du département.



42 % des ménages demandeurs vivent dans un logement inadapté

27 % 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) : **42 % des demandeurs**,

■ **situation de grande précarité** : **27 %**,

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

Par ailleurs, 5 % demandeurs sont logés dans des foyers ou centres d'hébergement (1 173), 26 % sont hébergés chez un tiers (6 066) et **4 % sont logés dans des conditions précaires : camping, sans abri, hôtel ou squat (840)**. Le nombre de ces demandeurs est en augmentation de 17 % sur les 12 derniers mois.



2 644 ménages en délai anormalement long

En Haute-Savoie, le délai anormalement long pour bénéficier d'un logement est fixé à 36 mois. 12 805 demandeurs ont déposé un dossier depuis moins de 12 mois et 7 568 ont un délai d'attente compris entre 12 et 36 mois.

Début janvier 2018, 2 644 ménages attendent un logement depuis plus de 36 mois, soit 11,5 % des demandeurs.

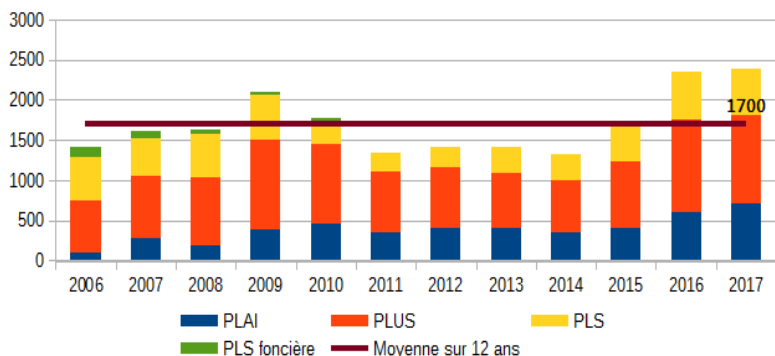
Le nombre de demandes en délai anormalement long a progressé de 21 % en 2017 (10 % en 2016).



2 388 logements locatifs sociaux financés en 2017

L'année 2017 est une année record. 2 388 logements locatifs sociaux ont été financés par l'État, contre 2 349 en 2016. Les logements très sociaux (PLAI), au nombre de 713, représentent 30 % des logements financés.

Financement de la production de logements locatifs sociaux 2006-2017



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

Au 1^{er} janvier 2017, 1,1 % des logements locatifs sociaux étaient vacants dans le département (1 % en 2016). La Haute-Savoie connaît le taux de vacance le plus bas de tous les départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

La vacance la plus élevée est constatée dans les départements de la Haute-Loire (7,9 %) et de l'Allier (6,9 %).

Les moyennes régionale et nationale atteignent respectivement 3,4 % et 3 %.



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

Début 2017, le taux de mobilité en Haute-Savoie, est, à l'instar des années précédentes, le plus bas de la région Auvergne-Rhône-Alpes : 7,9 %.

Les taux de mobilité les plus élevés sont constatés dans les départements du Cantal (15,7 %), de la Haute-Loire (12,7 %).

La région et le territoire national ont des valeurs très proches l'une de l'autre : 10,5 % et près de 10 %.

570 ménages reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2017

Le nombre de recours amiables déposés devant la commission de médiation DALO en vue d'une offre de logement continue d'augmenter : **1 994 dossiers ont été reçus par le secrétariat en 2017, soit une hausse de 27 % par rapport à 2016 (1 574) et de 443 % par rapport à 2011 (367).**

Parallèlement, le taux d'acceptation des recours a légèrement baissé (30 % des recours logement ont été acceptés en 2017 contre 32 % en 2016). En 2017, 570 ménages ont été reconnus prioritaires contre 496 en 2016 et 371 en 2015.

Le nombre de ménages DALO relogés ou ayant refusé une proposition adaptée passe de 434 en 2016 à 529 en 2017 quel que soit le contingent.

Le contingent préfectoral est le plus sollicité et représente 78,2 % des relogements DALO. Le délai moyen entre la reconnaissance DALO et le relogement des requérants diminue légèrement à 4 mois et 23 jours (4 mois et 29 jours en 2016).



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

Au titre de l'année 2017, 753 attributions ont été prononcées sur les logements identifiés réservation sociale du contingent préfectoral (source Sypllo). 43,3 % de ces attributions ont bénéficié à des ménages reconnus DALO et 24,7 % à des ménages prioritaires tels que définis par l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation.

En 2017, le taux de rotation sur le parc de la réservation sociale a été particulièrement faible avec une moyenne de 6,3 %.

La réservation sociale du contingent préfectoral a bénéficié encore du fort dynamisme de production neuve avec 319 logements neufs mis en service en 2017. Les attributions de logements neufs représentent 42,4 % des attributions totales au titre de la réservation sociale.





4 466 attributions en 2017 dont 21,5 % en mutation interne

Début 2017, le nombre de ménages en demande de logements sociaux s'élevait à 22 121. Dans la même année, **4 466 demandeurs ont été logés** :

- 34,7 %, dans des T1/T2
- 41,6 % dans des T3
- 23,7 % dans des T4 et plus

Grâce à la production neuve, 1 427 ménages ont pu intégrer un logement, représentant ainsi plus de 30 % des attributions. Il convient de maintenir cette importante production, sans elle, l'impact sur la pression, déjà forte sur notre territoire, serait immédiat.

En 2017, la pression de la demande hors mutation interne (nbre de demandes sur le nbre d'attributions hors mutation) 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 2015 et 2016 : 4,2 et 4,1. Elle était de 2,5 en 2011.

La loi Égalité et Citoyenneté (article L441-1 du CCH) prévoit que sur les EPCI concernés par la réforme des attributions¹, au moins 25 % des attributions

annuelles (suivies de baux signés) de logements situés hors quartier prioritaire de la politique de la ville sont consacrées à des demandeurs du 1^{er} quartile du point de vue des ressources ou à des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain. Ce taux peut être adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions approuvées par l'EPCI. **En 2017, 8 EPCI ont cette obligation** :

EPCI	Seuil du 1 ^{er} quartile en 2017 fixé par arrêté préfectoral à partir des données SNE	% attributions hors QPV au 1 ^{er} quartile
Grand Annecy	9 600 €	22,37 %
Thonon Agglomération	9 443 €	21,88 %
Annemasse Agglo	7 928 €	14,24 %
Cluses Arve et Montagnes	8 851 €	32,43 %
Pays du Mont-Blanc	9 600 €	26,97 %
Genevois	9 068 €	17,60 %
Faucigny-Glières	9 600 €	23,16 %
Rumilly Terre de Savoie	9 588 €	27,78 %

D'après les données exploitables en 2017², 3 territoires ont atteint le taux de 25 % : Cluses Arve et Montagnes, Rumilly Terre de Savoie et Pays du Mont-Blanc.

¹ Les EPCI tenus de se doter d'un plan local de l'habitat, ou ayant la compétence "habitat" et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville.

² Chiffres à prendre avec prudence pour cette 1^{re} année d'exercice, compte-tenu des anomalies détectées dans RPLS et le SNE.

Conclusion

Dans ce 13^{ème} numéro, l'analyse de la demande en logement locatif social (LLS) fait apparaître un nombre croissant et toujours plus élevé de demandeurs : **début 2018, 23 055 ménages, dont 16 063 non logés en HLM, sont en attente d'un LLS dans le département de la Haute-Savoie** (en hausse de 4,2 % depuis un an).

- 85 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de référence PLUS et 59 % à un logement de type PLAI (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM).
- Le nombre de demandes en délai anormalement long représente près de 12 % des demandeurs.
- L'augmentation de la demande est forte, voire très forte, sur 7 des 8 EPCI les plus peuplés. Le Grand Annecy et Annemasse Agglo concentrent 54 % des demandeurs du département.

- Les livraisons de LLS familiaux ont contribué à près d'un tiers des attributions 2017. Aussi cette production nouvelle a un impact significatif sur la pression déjà forte sur notre territoire.
- 570 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du "DALO" en 2017.
- En 2017, 753 ménages ont bénéficié d'une attribution de logements sur le contingent de la réservation sociale, dont 43 % concernaient des ménages reconnus DALO.

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 au 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
7 rue Dupanloup 74040 Annecy cedex

Association Pour le logement savoyard (PLS) - ADIL74 - avenue de Chambéry 74 998 Annecy