

## DIAGNOSTIC DÉPARTEMENTAL de la Haute-Savoie

P  
D  
A  
L  
H  
P  
D

PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET  
L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES 2026 - 2030



## Préambule

Le Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) constitue un cadre structurant de la politique publique en matière de logement et d’hébergement, visant à garantir l’accès à un logement décent et à lutter contre l’exclusion sociale. Il a été instauré par la loi Besson du 31 mai 1990 (article 2) et est co-piloté par l’État et le Conseil départemental.

Conformément à l’article 4 de la loi du 31 mai 1990, le PDALHPD définit, de manière territorialisée, les objectifs à atteindre pour assurer l’accès et le maintien dans un logement durable ainsi que garantir la mixité sociale des villes, des quartiers. Il s’inscrit ainsi dans une démarche d’adaptation et de mobilisation de l’offre de logement et d’hébergement, en prenant en compte les dynamiques locales et les spécificités des publics concernés, en cohérence avec les autres plans départementaux.

Au fil des années, l’encadrement législatif du PDALHPD a été renforcé par plusieurs textes majeurs et lois, notamment la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) qui a introduit un droit effectif au logement et une procédure de recours en cas d’absence de solution adaptée ou de respect des délais (CCH<sup>1</sup> : L. 441-2-3), la loi ALUR du 24 mars 2014 renforçant les outils de prévention des expulsions, ainsi que l’encadrement des attributions de logements sociaux et introduit une meilleure coordination entre les acteurs locaux. La loi du 27 janvier 2017 relative à l’Égalité et à la Citoyenneté, qui a précisé les publics prioritaires du plan en harmonisant les critères d’attribution des logements sociaux (CCH : L. 441-1) et intégrant les critères de relogement des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation (CCH : L.441-2-3). Ou encore la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui a renforcé les dispositifs d’accompagnement des publics précaires en accentuant l’approche du Logement d’abord. Ce diagnostic est également inscrit dans la dynamique du Plan quinquennal pour le Logement d’abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) renouvelé pour une seconde période entre 2023 et 2027. Il vise à accélérer l’accès au logement des personnes sans domicile, renforcer le partenariat et la territorialisation, développés par la stratégie nationale du Logement d’abord, orientant les politiques locales dans une logique d’accès rapide et durable au logement.

Le décret du 14 novembre 2017, quant à lui, précise les modalités d’élaboration, de mise en œuvre et d’évaluation du plan, ainsi que la réalisation d’un diagnostic. Conformément à l’article 3 du décret, préalablement avant élaboration du nouveau PDALHPD, le président du Conseil départemental et le Préfet procèdent à une évaluation du précédent plan en cours et à une analyse territorialisée des besoins des publics concernés. L’évaluation consiste à

---

<sup>1</sup> *Code de la Construction et de l’Habitation (CCH)*

réaliser une analyse des effets du plan et son adéquation avec les objectifs fixés. Pour cela, le Comité responsable du Plan (CORESP) s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic partagé entre les acteurs du territoire, cette observation porte sur l'ensemble des problématiques de logement et d'hébergement des personnes défavorisées en établissant une analyse quantitative et qualitative des besoins locaux. Présenté en CORESP, ce diagnostic sert de base à l'élaboration et au renouvellement du PDALHPD (article 2 de la loi du 31 mai 1990). La commission du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CCH : L. 364-1) veille à la mise en œuvre du PDALHPD, et à son évaluation.

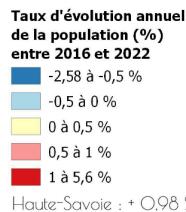
Ainsi, le présent diagnostic départemental constitue une base de réflexion pour la construction du PDALHPD 2026-2030. Il vise à établir un état des lieux des besoins, de l'offre et des tensions sur le territoire. Il vise également à identifier les enjeux majeurs, les grandes tendances pour une politique du logement et de l'hébergement adaptée aux réalités du territoire.

## Sommaire

Préambule.....	2
<b>Partie 1 : Contexte démographique et économique du territoire.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Une dynamique démographique soutenue.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Des indicateurs de précarité socio-économique qui restent importants.....</b>	<b>8</b>
<b>Partie 2 L'état des parcs de logement : une présentation chiffrée des parcs public et privé.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Le parc privé : État des lieux &amp; dynamique.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Le parc social : État des lieux &amp; dynamiques.....</b>	<b>16</b>
<b>2.3 État des lieux de la demande et des attributions de logement social en Haute-Savoie.....</b>	<b>25</b>
<b>2.4 Des enjeux d'adéquation entre l'offre et la demande de logement social.....</b>	<b>29</b>
<b>2.5 Des enjeux en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'habitat indigne en Haute-Savoie.....</b>	<b>37</b>
<b>2.6 Les expulsions locatives : un enjeu de territoire.....</b>	<b>43</b>
<b>2.7 Focus thématiques : DALO/DAHO, LDA, MOUS, Santé mentale et logement.....</b>	<b>48</b>
<b>Partie 3 : Accès à l'hébergement et le logement accompagné : entre l'offre et la diversité des besoins.....</b>	<b>60</b>
<b>3.1 Des places d'hébergement, de logement accompagné qui peinent à répondre aux besoins sur le territoire .....</b>	<b>60</b>
<b>3.2 Caractéristiques des demandes d'hébergement et de logement accompagné : quels publics, quels enjeux ?.....</b>	<b>67</b>
<b>3.4 Une offre diversifiée d'accompagnement social liée au logement .....</b>	<b>74</b>

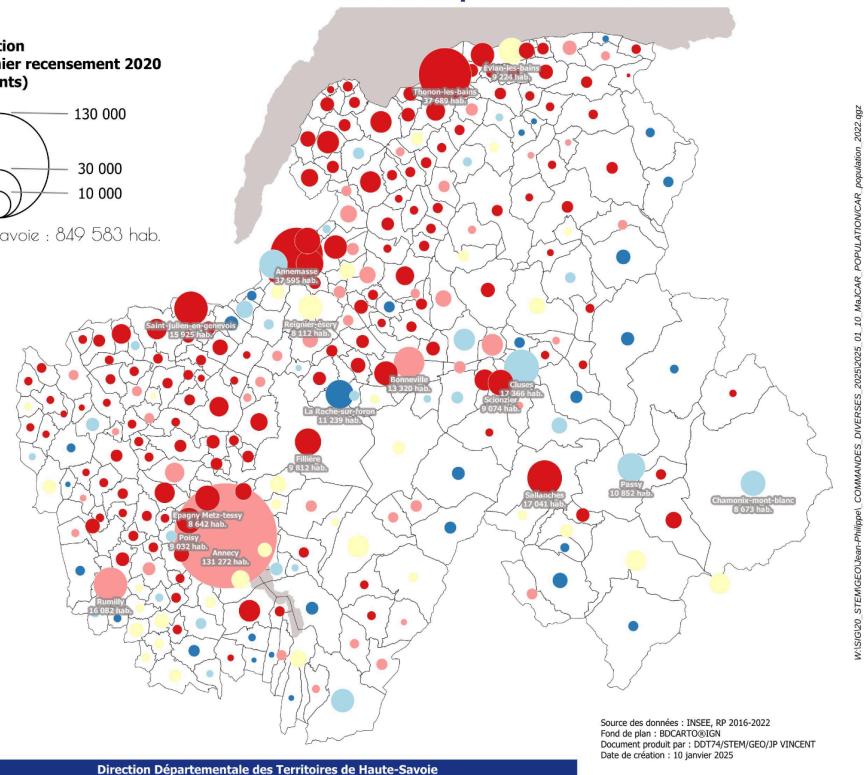
## Partie 1 : Contexte démographique et économique du territoire

Le département de la Haute-Savoie, est composé de 21 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont trois communautés d'agglomération : Grand Annecy, Annemasse Agglo, Thonon agglomération et 4 arrondissements : Annecy, Bonneville, Saint Julien, Thonon.

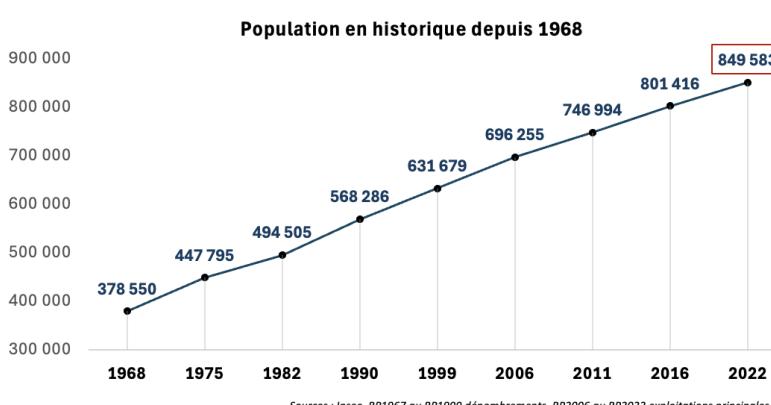


commune	population 2022
Annecy	131 272
Thonon-les-Bains	37 689
Annemasse	37 595
Cluses	17 366
Sallanches	17 041
Rumilly	16 082
Saint-Julien-en-Genevois	15 925
Bonneville	13 320
La Roche-sur-Foron	11 239
Gaillard	11 054
Passy	10 852
Vétraz-Monthoux	10 412
Fillière	9 812
Évian-les-Bains	9 224
Ville-la-Grand	9 196
Scionzier	9 074
Poisy	9 032
Chamonix-Mont-Blanc	8 673
Epagny Metz-Tessy	8 642
Reignier-Ésery	8 112

### Population au dernier recensement (2022) et taux d'évolution annuel sur la période 2016-2022



### 1.1 Une dynamique démographique soutenue



La croissance démographique du département a été particulièrement marquée ces 6 dernières années : le taux d'évolution annuel moyen était de +1,0%/an entre 2015 et 2022.

En 2022, la Haute-Savoie compte 849 583 habitants, avec une densité moyenne de 193,6 habitants par km<sup>2</sup>, traduisant une forte concentration dans un département attractif.

Selon une étude de l'INSEE et dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances démographiques, le département compterait 919 700 habitants en 2070, soit un gain de 103 000 personnes en 52 ans. Il se positionne au troisième rang des départements de la région, tant en nombre d'habitants qu'en taux de croissance démographique.

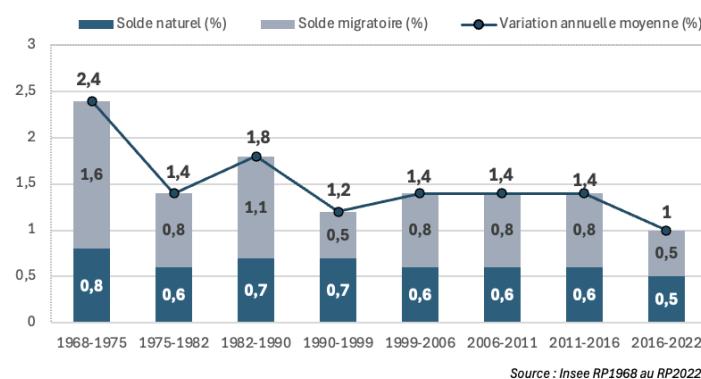


### **Une hausse de la population de Haute-Savoie, une dynamique portée par des excédents naturels et migratoires :**

Entre 2016 et 2022, la population de la Haute-Savoie a progressé en moyenne de +1,0 % par an, soit deux fois plus que la moyenne régionale (+0,5 %).

Cette dynamique repose à la fois sur un solde naturel qui, bien que positif, tend à s'affaiblir, et sur un solde migratoire qui demeure en excédent confirmant l'attractivité du département, bien qu'à un rythme moins soutenu que sur la période précédente.

Haute-Savoie - Croissance démographique moyenne par période due aux soldes naturel et migratoire en % (1968-2022)

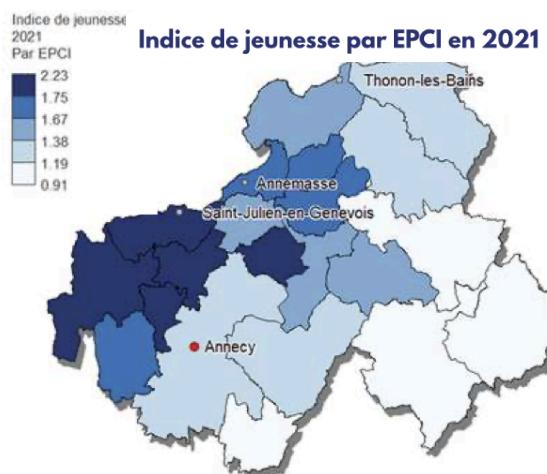


Une progression démographique qui reste marquée par le rôle structurant des dynamiques transfrontalières, liées à la proximité avec la Suisse. Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de taux de natalité en recul constant, sur la période récente 11,9 % entre 2016 et 2022 contre 12,8 % entre 2011 et 2016. Le taux de mortalité est en légère hausse (7,2 % contre 6,6 %). Cette tendance reflète une diminution relative du nombre de naissances rapporté à l'ensemble des habitants.

Enfin, des évolutions disparates sont notables sur le département : si les intercommunalités frontalières ont vu les classes d'âge de 30 à 44 ans croître grâce à un apport migratoire massif, à l'inverse, les EPCI de montagne ont connu une très faible croissance voire une décroissance de la population active, accentuant le vieillissement démographique sur ces territoires.

#### → **Un territoire jeune et familial mais vieillissant, marqué par une augmentation de la population des seniors :**

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 65 ans et plus. Plus il est élevé, plus le territoire est jeune. Avec une valeur moyenne de 1,41, la Haute-Savoie présente un indice de jeunesse supérieur aux moyennes nationales (1,16) et régionales (1,19), confirmant la dynamique démographique du département, déjà relevée dans les précédents diagnostics. Cependant,



l'analyse spatiale révèle de fortes disparités infra-départementales :

*Source et conception : Bilan d'activité ADIL 74*

Les territoires les plus jeunes se situent dans l'ouest du département, notamment dans le Genevois et le bassin annécien élargi, avec des indices allant jusqu'à 2,23, traduisant un fort dynamisme lié à l'attractivité économique de la proximité genevoise et à la présence de jeunes familles. La structure de la population haut-savoyarde révèle une part importante de jeunes, notamment dans les tranches d'âge :

- 0-14 ans et 15-29 ans, représentant ensemble un tiers de la population totale (35 %) avec 18,8 % pour les 0-14 ans et 16,5 % pour les 15-29 ans.

Il est observé par ailleurs un vieillissement progressif de la population : entre 2015 et 2021, la part de personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté de +2,0%/an, représentant 23 % de la population.

#### → L'augmentation des ménages individuels : quels impacts sur les besoins en logement ?

La Haute-Savoie connaît une part croissante de ménages d'une personne, qui représentaient 36,4 % des ménages en 2021, contre 33,9 % en 2015 (+2,8 %/an entre 2015 et 2021).

La part des familles monoparentales représente désormais 9,2 % des ménages (+2,17 % par an entre 2015 et 2021). Ces ménages sont majoritairement composés de femmes seules avec enfants (64 210 ménages en 2021, soit +12,6 % depuis 2015). Ces évolutions de typologies traduisent une fragmentation des structures familiales, générant une adaptation des besoins quantitatifs et qualitatifs en logements aux ménages de petite taille.

#### Chiffres-clés



## 1.2 Des indicateurs de précarité socio-économique qui restent importants

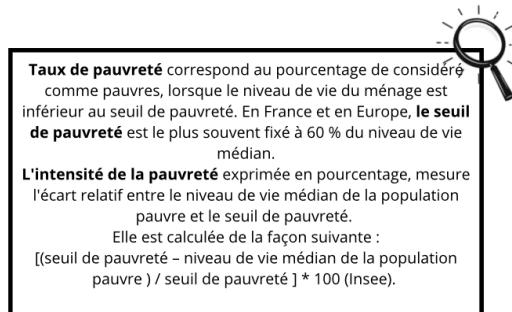
### Haute-Savoie, un territoire contrasté : des revenus élevés masquent-ils des fractures sociales ?

En 2021, la Haute-Savoie affichait un revenu médian de 28 120 € par an (2 243 €/mois), se plaçant au 4<sup>e</sup> rang national et confirmant son positionnement parmi les départements les plus aisés.

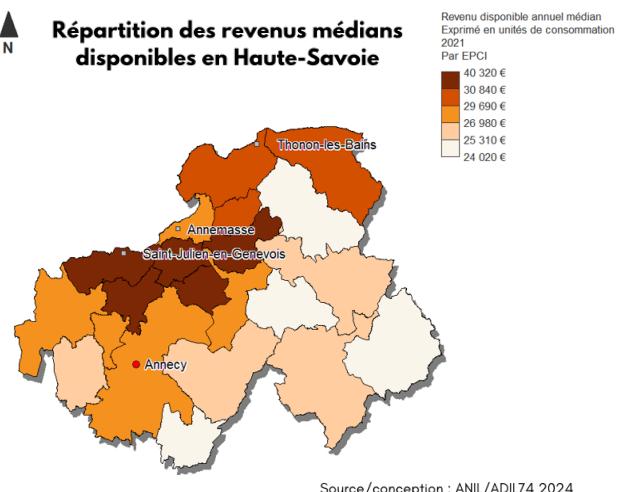
Ce niveau de revenu est nettement supérieur à celui observé en France métropolitaine (24 330 €, soit 1 923 €/mois) et dans la région Auvergne-Rhône-Alpe (23 800 €, soit 1 983 €/mois).

Toutefois, cette prospérité globale masque une certaine dualité territoriale, entre des zones frontalières plus aisées et des territoires aux trajectoires plus contrastées.

En effet, malgré un revenu moyen élevé les 10% des ménages les plus modestes disposent d'un revenu inférieur à 1 176€/mois, tandis que les 10 % les plus aisés ont un revenu supérieur à 5 005€/mois, soit un écart de plus de quatre fois entre ces deux groupes..



En 2021, **9,5%** des habitants de la Haute-Savoie vivaient avec un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 1 216€/mois<sup>2</sup>. Ce taux reste inférieur à la moyenne nationale (14,9 %) et régionale (13,3 %), faisant de la Haute-Savoie le 2<sup>e</sup> département avec le taux de pauvreté le plus bas de France.

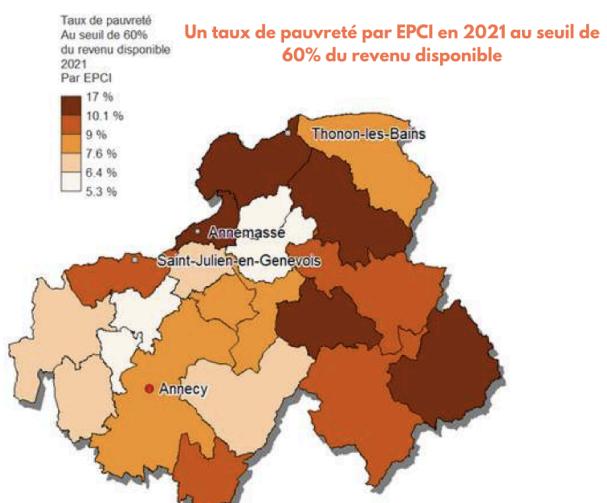


Source/conception : ANIL/ADIL74 2024

### Indicateurs de distribution des revenus disponibles par unité de consommation – Année 2021



Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnaf-Ccmsa,  
Fichier localisé social et fiscal (Filosofi)  
en géographie au 01/01/2024.



<sup>2</sup> Fixé à 60 % du niveau de vie médian national (Insee)

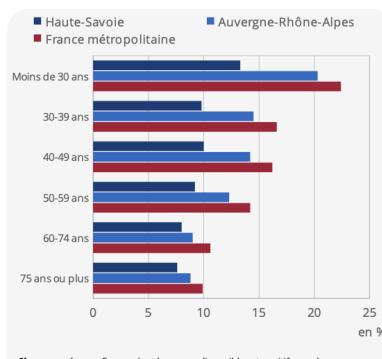
Source et conception : Bilan d'activité ADIL 74

Pour autant, le département se distingue par un niveau de vie médian des personnes pauvres parmi les dix plus faibles de l'Hexagone, traduisant une pauvreté plus marquée pour celles et ceux qui la subissent. Avec **22,7%**<sup>3</sup>, l'intensité de la pauvreté en Haute-Savoie dépasse celle observée en Auvergne-Rhône-Alpes (19,8 %) comme en France métropolitaine (20,2 %). Ce chiffre se traduit par le fait que la moitié des personnes pauvres vivent avec un niveau de vie en deçà du seuil de pauvreté.

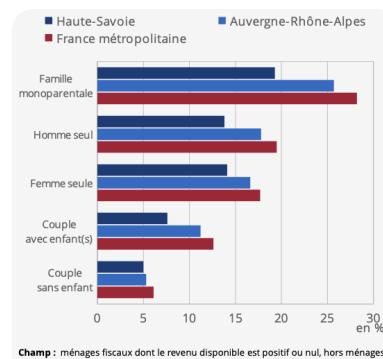
Par ailleurs, dans la Haute-Savoie, l'Ain et l'Isère, plus d'un ménage inséré dans l'emploi sur cinq est pauvre, soulignant la persistance d'une précarité malgré l'activité professionnelle.

En Haute-Savoie, la pauvreté monétaire touche plus particulièrement les moins de 30 ans et les familles monoparentales, qui affichent les taux les plus élevés parmi l'ensemble des tranches d'âge et types de ménage.  
 (source : Insee Dossier Auvergne-Rhône-Alpes n°11 – Octobre 2023)

► 2. Taux de pauvreté monétaire selon l'âge du référent fiscal du ménage



► 3. Taux de pauvreté monétaire selon le type de ménage



#### → Des taux de pauvreté et de chômage faibles, mais des indicateurs révélateurs de l'intensité de la pauvreté avec des impacts en matière de logement.

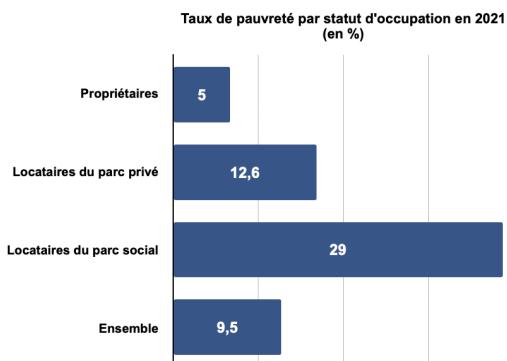
Les niveaux de revenus varient fortement selon le statut d'occupation<sup>4</sup>.

**Propriétaires occupants**: revenus nettement plus élevés, avec une médiane à 32 050 €, encadrée par un 2<sup>e</sup> décile à 22 240 €.

**Locataires du parc privé**: revenus plus modestes, avec une médiane de 24 950 €, un 2<sup>e</sup> décile à 16 700 €.

**Locataires du parc social** : revenus les plus faibles, médiane à 17 230 €, 2<sup>e</sup> décile à 12 310 €.

Ces écarts illustrent une forte segmentation socio-économique selon le statut résidentiel, avec une précarité nettement marquée pour les ménages du parc social. En effet, près d'un tiers des ménages locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté (29%) contre



<sup>3</sup> Source : Insee - TABLEAU DE BORD DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE, 2021

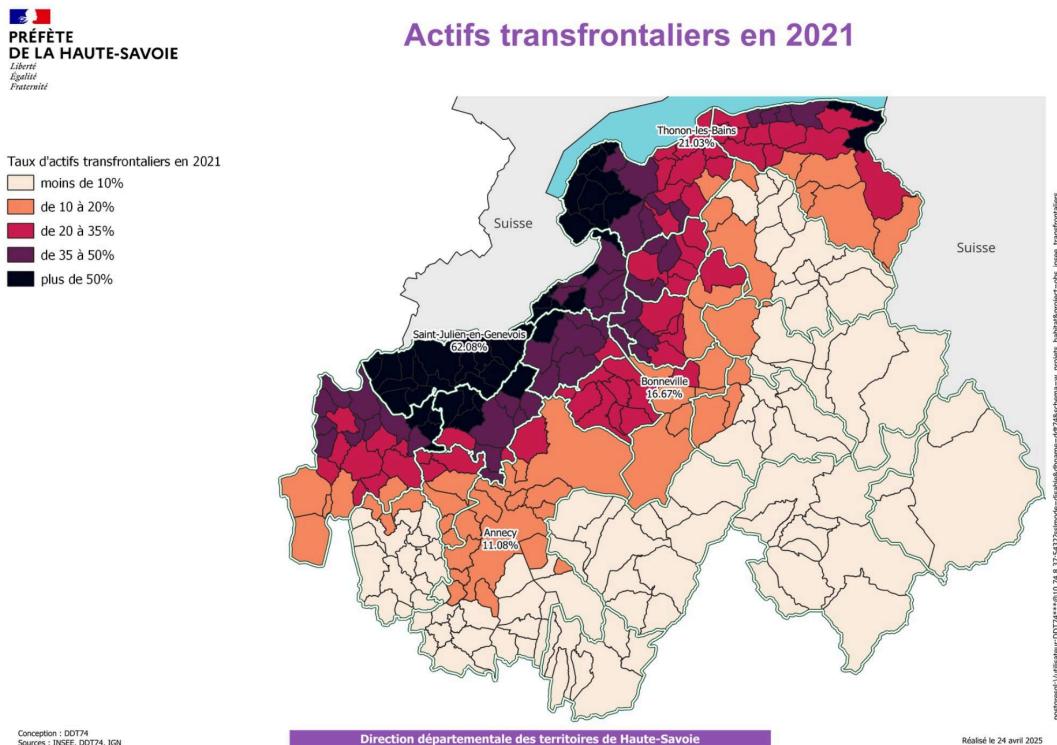
<sup>4</sup> Source : Insee - DGFiP - Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2021 / Traitement : ANIL 2024 / Rapport d'activité ADIL 74

17% des locataires du parc privé soulignant la plus grande vulnérabilité des ménages du parc social.

**Le taux de chômage<sup>5</sup>** de **7,1<sup>6</sup>%** en 2021 de la Haute-Savoie affiche un niveau inférieur à la moyenne nationale (12,1%) et régionale (10,3%). Cette dynamique favorable traduit un marché de l'emploi dynamique et une attractivité économique. Bien que certaines catégories restent fortement impactées par le chômage, les moins de 30 ans sont les plus concernés, avec un taux de 12,9 %.

En 2021, **9,7 %** des emplois en Haute-Savoie sont à durée limitée (CDD, contrats courts, saisonniers, vacataires) et **2,2 %** sont des contrats d'intérim, reflétant une part de précarité dans le marché du travail et une certaine vulnérabilité économique pour le public. Ces emplois sont particulièrement concentrés sur le Grand Annecy et la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, où près de 4 actifs sur 10 occupent ce type de poste.

En 2021, la population de 15 ans ou plus en Haute-Savoie est composée majoritairement de retraités (**22,9 %**), suivis des professions intermédiaires (18,2 %) et des employés (16,9 %), tandis que les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent désormais 10,2 %. Cela reflète une tertiarisation marquée.



La carte ci-dessus met en évidence une forte concentration d'actifs transfrontaliers dans le nord du département, notamment autour de Saint-Julien-en-Genevois (62,1 %) et du bassin lémanique. Ces territoires, proches de la frontière suisse,

<sup>5</sup> Taux de chômage au sens du recensement des 15-64 ans – Insee Dossier complet 2021

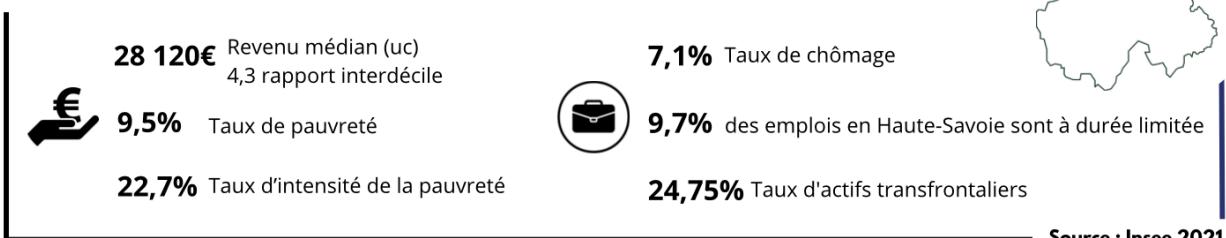
<sup>6</sup> Source : Insee, RP2021

affichent des taux dépassant les 50 %, contre seulement 11 % à Annecy et 16,7 % à Bonneville. Le sud du département reste nettement moins concerné (moins de 10 %), révélant une fracture géographique marquée. Cette dynamique traduit l’attractivité économique de la Suisse (SMIC Genevois : 4 500 €) et son influence directe sur le marché du travail local mais également sur le marché immobilier et locatif, contribuant à maintenir un niveau de prix plus élevé sur les zones frontalières. L’éloignement des frontaliers est de plus en plus marqué en lien potentiellement avec le marché immobilier en tension.<sup>7</sup> La ville d’Annecy en 2025 recense 7 903 travailleurs frontaliers, pour une population active estimée à 66 080 personnes selon le dernier recensement de l’INSEE (*source : Ville d’Annecy*). En 2021, le taux d’actifs transfrontaliers du département atteignait 24,75 % (soit 99 535 personnes), selon les données du Fichier des logements à la commune -FILOCOM.

La croissance démographique soutenue, combinée aux enjeux de précarité socio-économique, met en lumière la situation atypique de la Haute-Savoie. L’augmentation de la population, alimentée par des soldes naturels et migratoires positifs, impactent le marché immobilier déjà tendu. Parallèlement, les disparités sociales et territoriales, ainsi que la montée des ménages de petite taille, révèlent des besoins en logements adaptés.

Dans ce contexte, analyser les caractéristiques et les dynamiques des parcs privés et publics s’avère essentiel pour identifier les leviers d’action face aux enjeux d’accès, de maintien et d’orientation entre logement et hébergement.

### Chiffres-clés



<sup>7</sup> Toutes les données non sourcées proviennent du recensement de la population Insee 2021 (RP 2021)

## Partie 2 L'état des parcs de logement : une présentation chiffrée des parcs public et privé<sup>8</sup>



### *Répartition du parc de logements par statut d'occupation*

Zone géographique	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc social	Logés à titre gratuit
<b>Haute-Savoie</b>	223 961	95 076	43 614	9 647
<b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>	2 143 819	930 328	490 443	75 777
<b>France</b>	11 777 827	7 740 013	4 436 787	65 8035

*Source : Insee RP 2020 / Traitement : ANIL- 2023-ADIL 74*

En Haute-Savoie les locataires du parc privé (95 076) sont environ deux fois plus nombreux que ceux du parc social (43 614), traduisant une dépendance au secteur privé pour l'accès au logement.



### *Parc de logement (%)*

		Répartition du parc en 2020			Taux de croissance annuelle moyen entre 2009 et 2020		
Zone géographique	Total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
<b>Haute-Savoie</b>	533 337	69.8%	23.7%	6.5%	1.7%	1.4%	2.8%
<b>Auvergne, Rhône-Alpes</b>	457 1047	79.6%	11.8%	8.8%	1.1%	1%	2.6%
<b>France</b>	39615188	82.1%	9.7%	8.2%	0.9%	1.2%	2.5%

*Source : Insee RP 2020 / Traitement : ANIL- 2023-ADIL 74*

Le département haut-savoyard se positionne en **11ème** position à l'échelle nationale en termes de nombre de résidences secondaires<sup>9</sup>. En 2020, les résidences principales représentent 69,8 % des logements en Haute-Savoie, contre 82,1 % au niveau national. Ces chiffres mettent en évidence l'attractivité touristique et saisonnière. Un constat lié à l'orientation touristique du département, marqué par la présence de 40 stations de ski.

Les appartements constituent 60,4 % (326 716) du parc de logements en 2021, contre 38,9 % (210 237) pour les maisons, ce qui reflète une structure résidentielle davantage orientée vers l'habitat collectif. Cette répartition pourrait souligner une volonté de densification urbaine pour optimiser l'utilisation des espaces, en réponse aux besoins de logements dans un département où la demande reste très soutenue. En 2021<sup>10</sup>, 60,2 % des

<sup>8</sup> Pour garantir une analyse sans biais, les données présentées dans cette partie ne seront pas comparées à celles antérieures à 2021, en raison des impacts de la période COVID qui pourraient altérer l'interprétation des résultats. Ainsi, la période d'étude retenue s'étendra de 2021 à 2024, à l'exception de certaines données spécifiques antérieures intégrées à titre contextuel.

<sup>9</sup> Udaf 74, 2023

<sup>10</sup> Source: Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 227 542 ménages. Les propriétaires ont une ancienneté moyenne d'emménagement de 18,4 ans, reflétant une proportion plus élevée de stabilité résidentielle par rapport aux locataires. Les locataires représentent 37,2 % des ménages (140 737 ménages). Parmi eux selon Insee, 11,8 % des ménages résident dans un logement HLM, soit 44 543 ménages. Ces logements HLM (Habitation à Loyer Modéré) sont spécifiquement destinés à des ménages ayant des revenus modestes, reflétant un segment essentiel du parc locatif pour répondre aux besoins des populations précaires. L'ancienneté moyenne des locataires est nettement plus faible (7,1 ans), ce qui indique une plus grande mobilité résidentielle.

La Haute-Savoie compte plus de 540 000 logements en 2021. Le taux de vacance globale sur le territoire (6,6% représentant 35 642 logements) se situe en dessous de la moyenne nationale (8,1%). Néanmoins, la part de résidences secondaires et occasionnelles s'élève à 24%, soit une des plus élevées à l'échelle nationale. Cette proportion importante de "lits froids" traduit un manque de logements disponibles sur le marché locatif.



En 2024, le taux de vacance du parc social en Haute-Savoie s'élève à 1,32 %, traduisant une très faible disponibilité des logements. La part de la vacance structurelle reste particulièrement limitée, à seulement 0,3 %<sup>11</sup>. Ce taux bas témoigne d'une tension élevée sur l'offre de logements sociaux. L'écart observé entre le taux de 6,6 % et celui de 2,4 % s'explique par la différence entre deux types de vacances et la lecture statistique retenue :

- *La vacance conjoncturelle regroupant les logements temporairement inoccupés, par exemple en attente de vente, de location, ou de travaux. Liée principalement à la conjoncture du marché, une vacance à court terme.*
- *La vacance structurelle, ou de longue durée, traduit une inadéquation du logement avec les attentes du marché (localisation peu attractive, performance énergétique, taille inadaptée, coût trop élevé, etc.). Dans la base de données LOVAC (plateforme Zéro Logement Vacant), un logement est qualifié de structurellement vacant lorsqu'il reste inoccupé depuis plus de deux ans.*<sup>12</sup>.

Ainsi, le taux plus faible de 2,4 % de la vacance structurelle met en évidence la part durablement inexploitée du parc privé, soulignant des enjeux de mobilisation de ces logements pour répondre aux besoins résidentiels.

### Chiffres-clés

<b>70%</b> du parc sont des résidences principales	
<b>60,21%</b> des résidences principales occupées par des propriétaires	
<b>37,24 %</b> des ménages sont locataires du parc privé	
<b>23,7 %</b> des logements sont des résidences secondaires	
<b>6,6%</b> taux de vacance ensemble du parc de logement	
<b>44 322</b> offres locatives diffusées sur les plateformes d'hébergement touristiques (Airbnb, Abritel...)	

Source : Insee RP 2021, AURA

<sup>11</sup> Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2024

<sup>12</sup> Source : Cerema - Document Datafoncier

## 2.1 Le parc privé : État des lieux & dynamique

### → Un parc privé marqué par un coût élevé et des difficultés d'accès

L'accès au parc privé en Haute-Savoie reste difficile en raison d'une forte demande, notamment en zones frontalières et touristiques. En 2023, la Haute-Savoie comptait 44 322<sup>13</sup> offres locatives diffusées sur les plateformes d'hébergement touristiques entre particuliers (Airbnb, Abritel...), deuxième département le plus concerné de la région après la Savoie. À eux deux, ces départements concentrent plus de la moitié de l'offre régionale commercialisée sur ces plateformes. Le recours aux hébergements touristiques entre particuliers est en hausse, en partie porté par l'augmentation de l'offre (+16 % par rapport à 2021 en Auvergne-Rhône-Alpes).

Malgré une hausse marquée des prix sur cinq ans (+17,5 %), le marché immobilier montre des signes de stabilisation en 2024, avec une légère baisse de -0,7 %. Les prix restent néanmoins élevés, atteignant 4 773 €/m<sup>2</sup> dans le bassin annécien et 3 805 €/m<sup>2</sup> dans le Genevois français. Côté location, les loyers se maintiennent à des niveaux élevés, avec une médiane de 14,4 €/m<sup>2</sup> à Annecy et 13,6 €/m<sup>2</sup> dans le Genevois. Cette situation accentue les difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes. (Source : Chambre FNAIM Savoie Mont Blanc).



Le Schéma départemental de l'habitat de la Haute-Savoie 2020-2030 met en évidence le caractère particulièrement excluant du marché immobilier haut-savoyard, aussi bien en location qu'à l'achat. Seuls 30 à 40 % des ménages du département disposent des ressources nécessaires pour louer ou acquérir un appartement, et seulement 10 à 20 % peuvent accéder à une maison. Cette tension immobilière s'explique notamment par une forte demande, amplifiée par la proximité avec la Suisse.



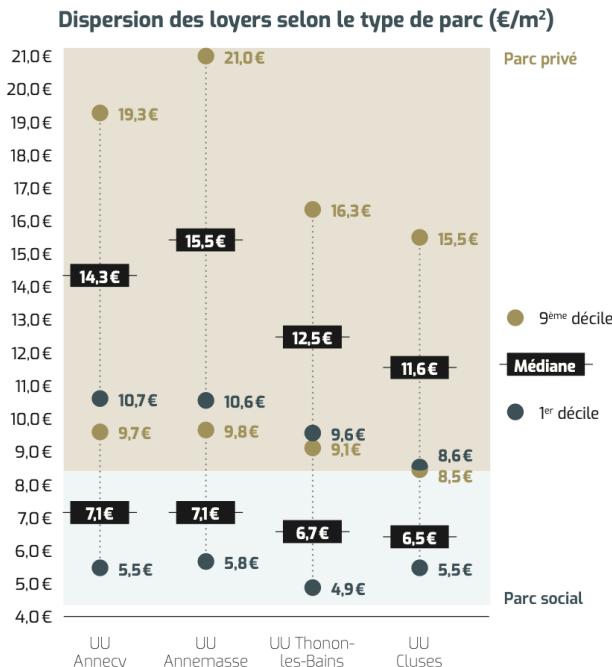
Le périmètre de l'observatoire local des loyers (OLL) dans son rapport 2024 observe des loyers médians mensuels qui confirment des écarts notables entre unités urbaines haut-savoyardes : 792 € à Annecy pour 62 m<sup>2</sup> de surface moyenne habitable, 886 € à Annemasse (66 m<sup>2</sup>), contre 700 € à Thonon-les-Bains (62 m<sup>2</sup>) et 704 € à Cluses (69 m<sup>2</sup>). Ces niveaux, parmi les plus élevés de France, traduisent un marché privé particulièrement tendu, notamment dans les zones frontalières avec la pression du marché genevois et un pôle urbain majeur.

Le différentiel entre parcs est également marqué : En moyenne, un logement privé se loue près de deux fois plus cher qu'un logement social. Révélant la décorrélation croissante entre ces deux marchés qui impact la mobilité résidentielle du parc public vers le parc privé.

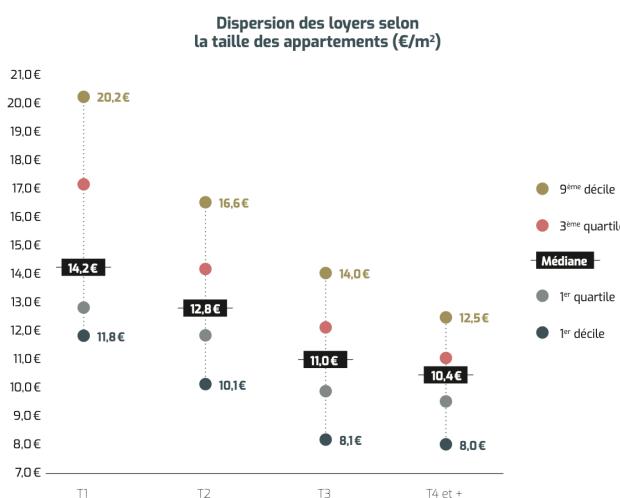
<sup>13</sup> Source : Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme, Bilan 2023 des hébergements locatifs présents sur les plateformes entre particuliers, Likibu/Liwango – 2023

→ Des écarts de loyers significatifs dans le parc privé : un facteur de tension pour l'accès au logement

Dans le parc privé, le 9e décile (loyers les plus élevés) atteint 19,3 €/m<sup>2</sup> à Annecy, tandis que le 1er décile (loyers les plus bas) reste bien inférieur 9,7 €/m<sup>2</sup> à Annecy. Cela illustre une grande dispersion des loyers. Cette forte dispersion des loyers met en évidence d'importants écarts d'accès au logement selon les revenus et les territoires.



Source : [Observatoire local des loyers de la Haute-Savoie](#), collecte 2024, p.90.



Source : [Observatoire local des loyers de la Haute-Savoie](#), collecte 2024, p.27.

Le parc social montre une dispersion plus réduite, indiquant une homogénéité des loyers mais avec des plafonds nettement plus bas. La stabilisation des loyers au sein du parc social est essentielle pour les populations précaires. La forte disparité des loyers souligne la difficulté de régulation du marché privé.

En 2024, les agglomérations haut-savoyardes sont parmi les plus chères des territoires observés par les OLL, se situant dans le premier quart (Annemasse en troisième position après Paris). Un positionnent parmi les villes les plus onéreuses de France, et devant des plus grandes agglomérations tendues (Lyon 12,3 €/m<sup>2</sup>, Montpellier 13 €/m<sup>2</sup>...).

Les loyers du parc privé sont près de deux fois plus élevés que ceux du parc social, avec des médianes allant jusqu'à 15,5 €/m<sup>2</sup> à Annemasse, contre 5,8 €/m<sup>2</sup> pour le parc social. On observe également une forte disjonction des gammes de loyers : dans certaines unités urbaines, les loyers les plus bas du parc privé dépassent les plus élevés du parc social

En termes de prix, le marché des studios est le plus hétérogène avec 8,4 €/m<sup>2</sup> d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. Ce qui fait des petites typologies (T1-T2) les plus chères du marché locatif.

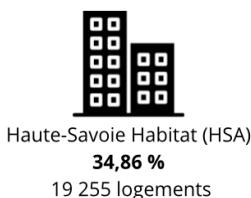
## 2.2 Le parc social : État des lieux & dynamiques

À l'échelle régionale<sup>14</sup>, 1,15 million de personnes résident dans 509 000 logements sociaux au 1er janvier 2022, soit 14 % des logements régionaux, qui logent 15 % des habitants. Comme au niveau national, la demande y demeure supérieure à l'offre, et près d'un logement social sur deux est localisé en zone tendue. Le parc social régional loge une population plus fragile : près de 4 habitants sur 10 vivant en logement social sont en situation de pauvreté, 38 % de ses occupants vivent sous le seuil de pauvreté, contre 19 % dans le parc locatif privé.

Ce cadrage régional permet de mieux situer les enjeux haut-savoyards. La Haute-Savoie présente en effet l'un des taux de pauvreté les plus faibles au niveau national 9,5 % en 2021 et, dans le parc social, la part d'habitants pauvres reste inférieure à celle observée 29 %en 2022, la plus faible de la région. Mais cela est contrebalancé par une intensité de la pauvreté parmi les plus élevées de l'Hexagone 22,7 % en 2021. Dans un territoire tendu, ce contraste souligne la nécessité de rester attentif à la vulnérabilité des ménages modestes et très modestes, malgré des taux globalement bas.

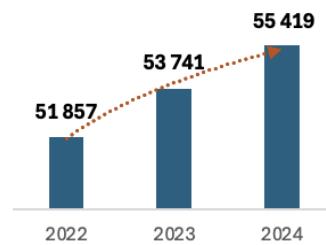
L'offre locative sociale conventionnée de la Haute-Savoie compte en 2024, 55 419 logements locatifs sociaux en service. L'évolution du nombre de LLS entre 2023 et 2024 est de 3,1%. Les logements collectifs constituent la majorité du parc social (96,8 %). La part des logements individuels (2,1 %) est même moindre qu'au niveau régional (9,2 %). La part des logements étudiants est de 1,1%.

Le parc social de Haute-Savoie est très largement dominé par l'habitat collectif, qui représente 54 268 logements. Les logements individuels sont très minoritaires avec 1 151 unités.

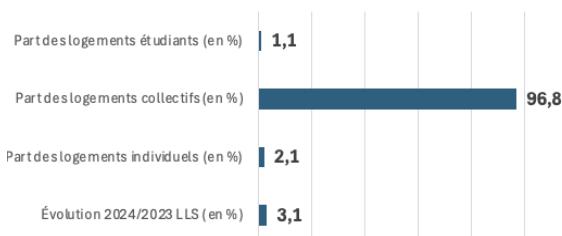


Sources : SDES, RPLS au 1er janvier 2024

Évolution du nombre total de LSS (RPLS 2024)



Le parc locatif social en Haute-Savoie (RPLS,2024)



19 bailleurs sociaux se partagent le parc de logements locatifs sociaux, deux principaux dominent le parc locatif représentant à eux seuls 65 % des logements disponibles.

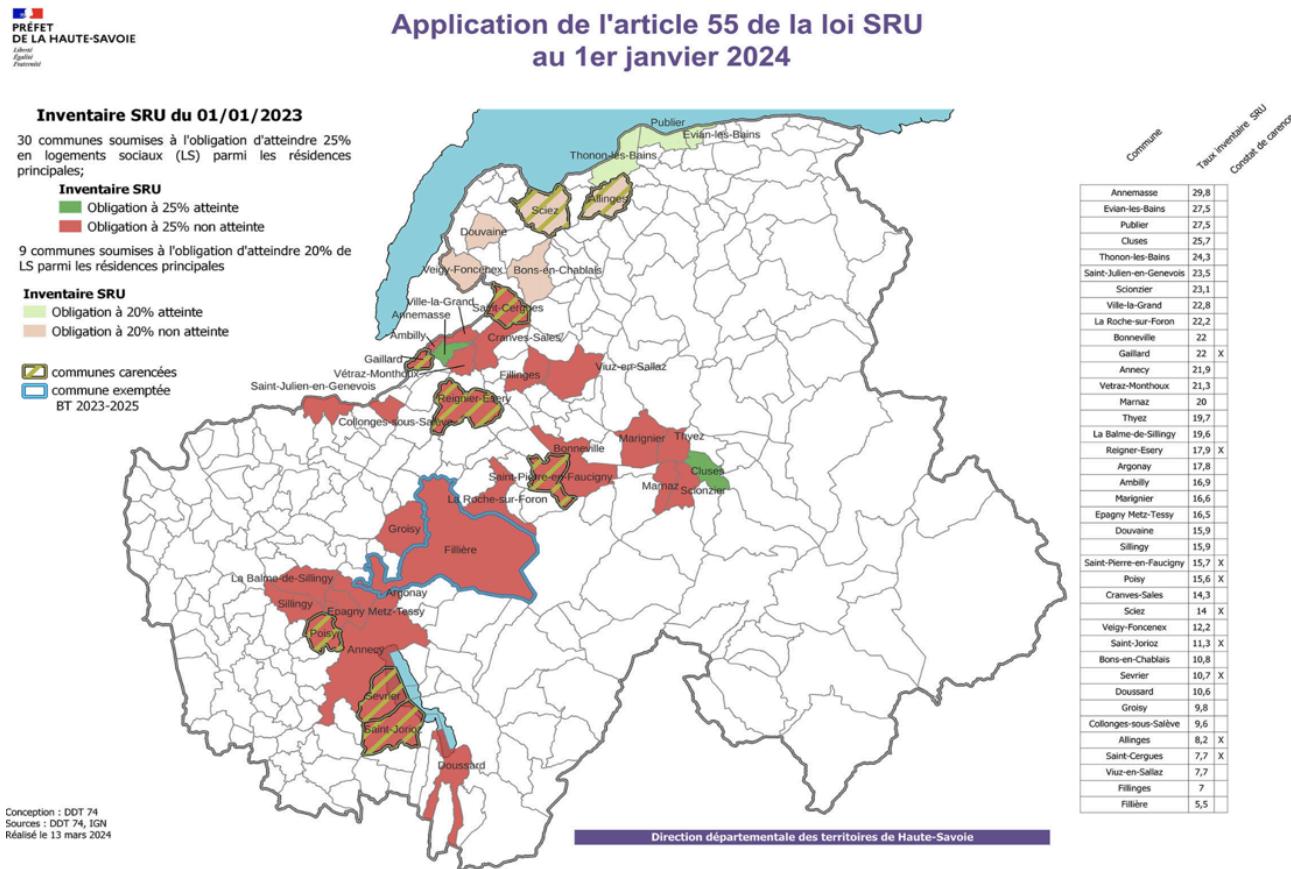
<sup>14</sup> Insee, Quatre occupants d'un logement social sur dix sont pauvres, Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n°183, novembre 2024, p. 1-2.

Au 1er janvier 2024, le parc social représente **14,7%<sup>15</sup>** des résidences principales contre 17,4% au niveau national et 16,4% au niveau régional.

#### → Une offre locative sociale insuffisante au regard des obligations légales et des besoins ?

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)<sup>16</sup>, visant à garantir un équilibre territorial par le développement du parc locatif social. On observe que plusieurs communes du département restent en deçà du seuil réglementaire de 25 % de logements sociaux. Ces communes signalées en rouge sur la carte sont qualifiées de déficitaires ou carencées en termes de production de logements sociaux. Cela peut être lié à des enjeux tels que la pression foncière, le coût élevé de production immobilière, le choix de privilégier certains quartiers à vocation touristique (etc....), les facteurs peuvent être multiples.

Les EPCI ruraux ou de montagne (par exemple, CC Vallée Verte ou CC Montagnes du Giffre) comptent peu de logements sociaux, soulignant une répartition inégale à travers le département. Sur la période 2020-2023, 38 communes étaient soumises à la loi SRU art 55, dont 33 déficitaires et 9 carencées au titre de la période 2020-2023.



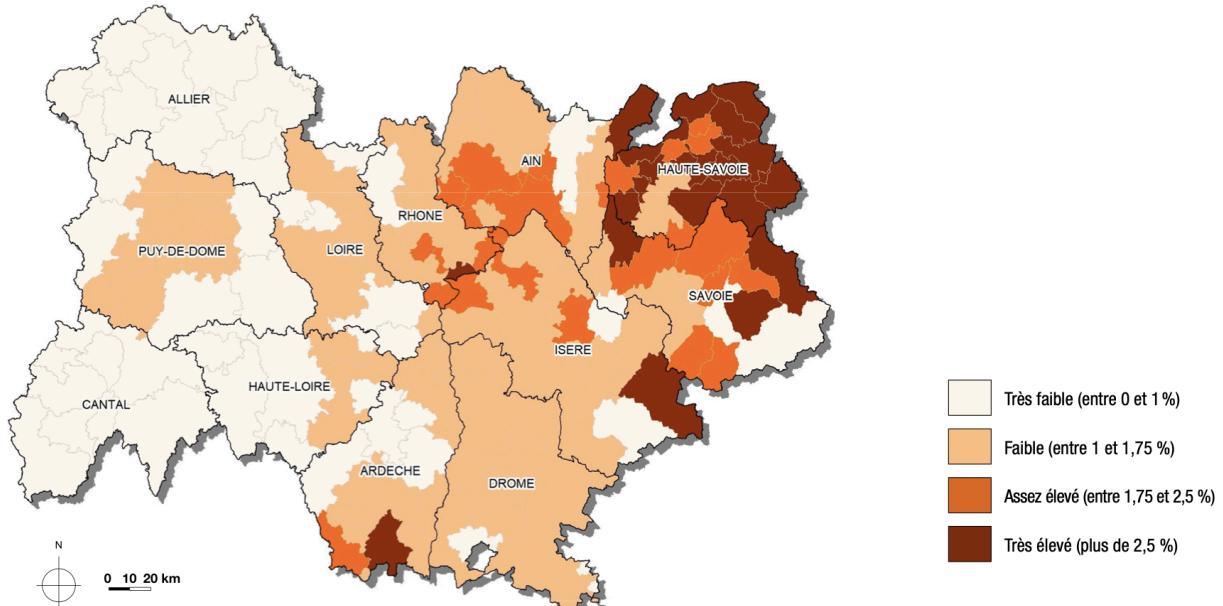
<sup>15</sup> Le taux de logements sociaux est le nombre de logements sociaux (données RPLS) rapporté au nombre de résidences principales (Insee).

<sup>16</sup> La loi du 13 décembre 2000 Loi SRU, modifie le droit de l'urbanisme et du logement en France.

L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

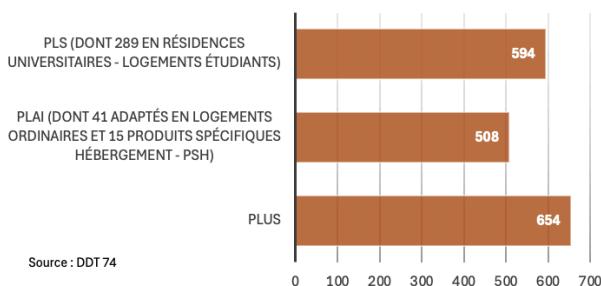
En Haute-Savoie, la forte intensité de construction du parc de logement (privé/public) observée dans plusieurs EPCI traduit une réponse à la pression démographique et à la tension du marché local. Cette dynamique soutenue reste cependant contrastée à l'échelle régionale. Plusieurs EPCI affichent un taux de construction<sup>17</sup> de plus de 2,5 %, correspondant au niveau le plus élevé de la région.

### → Taux de construction par EPCI (en moyenne sur la période 2013-2022)\*



Source : SDES, Sit@del2, calcul Banque des Territoires

Répartition des 1 756 logements locatifs sociaux agréés en 2024



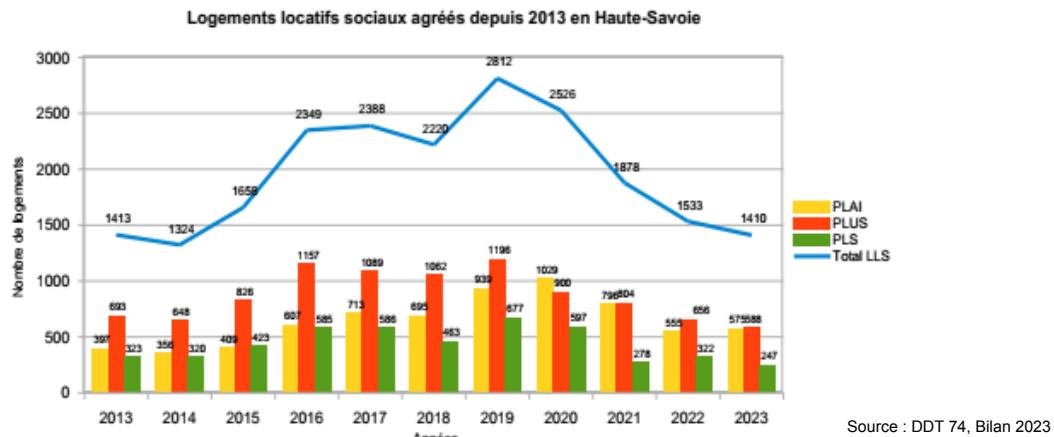
En 2024, 1 756 logements locatifs sociaux<sup>18</sup> ont été agréés par la DDT, service de l'État. 10,3 M€ d'aides à la pierre ont été mobilisés pour financer le logement locatif social.

Le graphique ci-dessous illustre une nette tendance à la baisse des agréments de logements locatifs sociaux (LLS) en Haute-Savoie depuis le pic atteint en 2019 avec 2 812 logements agréés. En 2023, seulement 1 410 logements ont été financés, soit une diminution de 8 % par rapport à 2022 (1 533 logements financés). On observe une baisse de 11,65 % du nombre de logements agréés en PLAI entre 2023 et 2024. Au-delà des PLAI, la baisse globale observée s'explique par des facteurs conjoncturels majeurs, notamment les difficultés d'approvisionnement en matériaux et la hausse des coûts de construction,

<sup>17</sup> Le taux de construction est calculé à partir des données de la base Sitadel, qui recense les déclarations d'urbanisme. Il rapporte le nombre de logements commencés à celui du parc existant sur un territoire donné. (Source : SDES, Statistique publique de l'énergie, des transports, du logement et de l'environnement)

<sup>18</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social - PLS : Prêt Locatif Social - PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

exacerbés par des crises internationales. Par ailleurs, la pression foncière très forte en Haute-Savoie limite les opportunités de développement de projets, en particulier dans un contexte où le recours à la VEFA<sup>19</sup> reste important. Néanmoins, malgré cette tendance baissière, la Haute-Savoie reste l'un des départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes les plus dynamiques en matière de construction de logements locatifs sociaux.



Entre le 1 janvier 2023 et le 1er janvier 2024, 8 634 logements sociaux ont été mis en service en Auvergne-Rhône-Alpes, enregistrant le plus faible volume d'entrées dans le parc social observé au cours des cinq dernières années. Cette dynamique reste néanmoins marquée par une forte concentration sur deux territoires : plus de 23 % (2 046 LLS) des logements mis en service l'ont été dans la Métropole de Lyon, et 20,9 % (1 805 LLS) en Haute-Savoie. Parmi l'ensemble des mises en service observées à l'échelle régionale, 92,8% concernent des logements neufs.

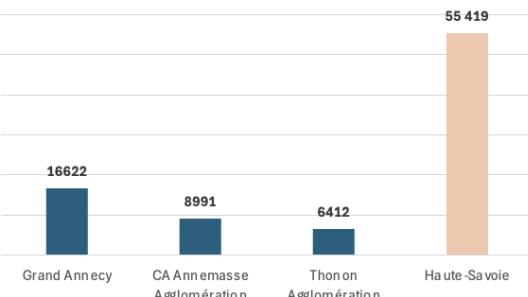
Source : Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Pôle Connaissance, Observation, Statistiques (COS) – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, édition de janvier 2025.

#### → L'offre locative reste localisée sur une partie du territoire départemental

30 % des logements sociaux se situent sur le Grand Annecy, 16% sur Annemasse Agglomération, et 12% sur Thonon Agglomération.

L'arrondissement d'Annecy demeure celui qui concentre le plus grand nombre de logements sociaux en Haute-Savoie, avec 20 901 logements en 2024, la plus importante contribution au parc social départemental.

Répartition du parc social par agglomération : les territoires les plus dotés (RPLS,2024)

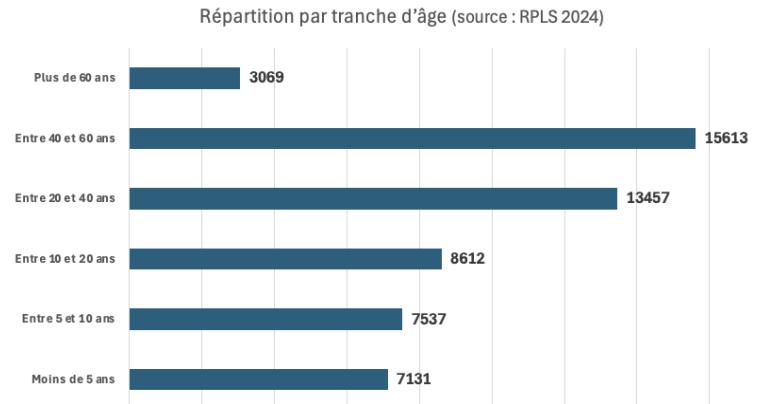


Cette prédominance s'explique notamment par le poids du Grand Annecy, qui regroupe à lui seul 16 622 logements sociaux, soit plus de 80 % du parc social de l'arrondissement. Avec 13 174 logements sociaux, la Ville d'Annecy est la première commune du département en

<sup>19</sup>“La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (Vefa) est un contrat par lequel vous achetez un bien immobilier à construire ou en cours de construction.” Service-public.fr

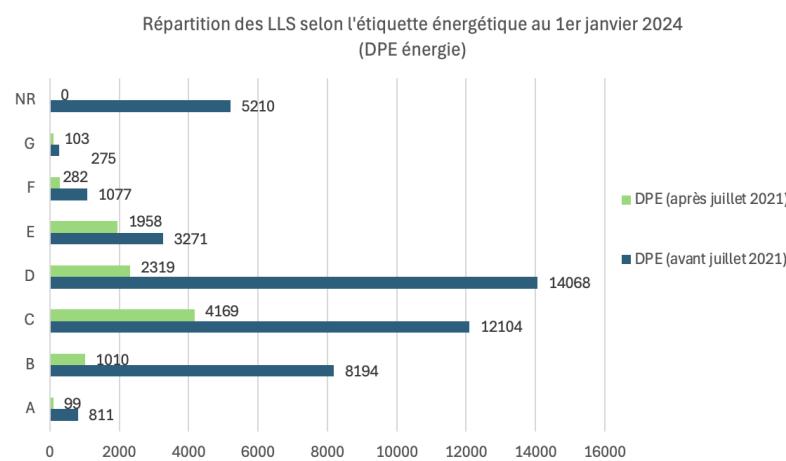
nombre de logements locatifs sociaux. Cela illustre une dynamique de forte urbanisation autour du bassin annécien. En effet, l'analyse par EPCI révèle une concentration marquée des logements sociaux dans les territoires les plus urbanisés, reflétant une demande plus forte dans les zones les plus peuplées concentrant l'emploi, les services et les accès aux transports.

Bien qu'un tiers des logements sociaux (33 %) aient été construits entre 1975<sup>20</sup> et 1985, soit près de 18 000 logements, l'âge moyen du parc en Haute-Savoie est de 28,5 ans, contre 39 ans en Auvergne-Rhône-Alpes et 41,2 ans à l'échelle nationale.



Ce différentiel traduit un parc globalement plus récent qu'aux niveaux régional et national. Au 1er janvier 2024<sup>21</sup>, la Haute-Savoie se distingue ainsi comme le deuxième département de la région, après le Rhône, présentant la part la plus élevée de logements récents : 12,9 % âgés de moins de 5 ans et 13,6 % de 5 à 9 ans, des niveaux supérieurs aux moyennes régionale et nationale. Cela témoigne d'un renouvellement plus dynamique du parc, tandis que des départements comme l'Allier (1,7 %) ou la Loire (2,9 %) présentent une structure plus ancienne, avec jusqu'à 28,7 % de leur parc ayant plus de 60 ans.

L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE).



Toutefois, il est important de souligner que l'ancienneté d'un logement ne préjuge pas de son état. Cela met en lumière l'enjeu de la réhabilitation du parc existant pour préserver sa qualité et répondre aux besoins croissants en logements adaptés, notamment dans un contexte de pression foncière et de forte attractivité du territoire.

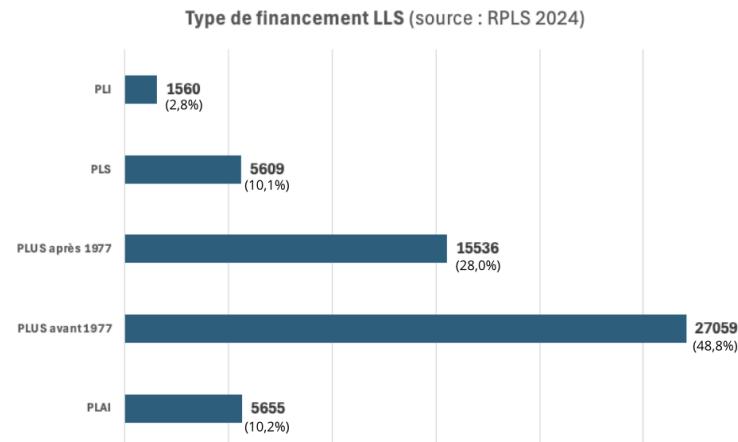
<sup>20</sup> 1974 : date des premières normes thermiques

<sup>21</sup> Source : Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Pôle Connaissance, Observation, Statistiques (COS) – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, édition de janvier 2025.

→ **Une offre en logements « très sociaux » relativement importante, mais une faible part de PLAI.**

Les logements locatifs sociaux (LLS) sont habituellement identifiés selon le type de prêt qui a contribué à leur financement<sup>22</sup>.

Les LLS financés en PLAI ne représentent que 10,2% de l'offre globale et 76,86 % sont des PLUS ( $\frac{3}{4}$  de l'offre est financée en PLUS). Il est à noter que les logements en PLUS construits avant 1977 sont surreprésentés au sein du parc social.

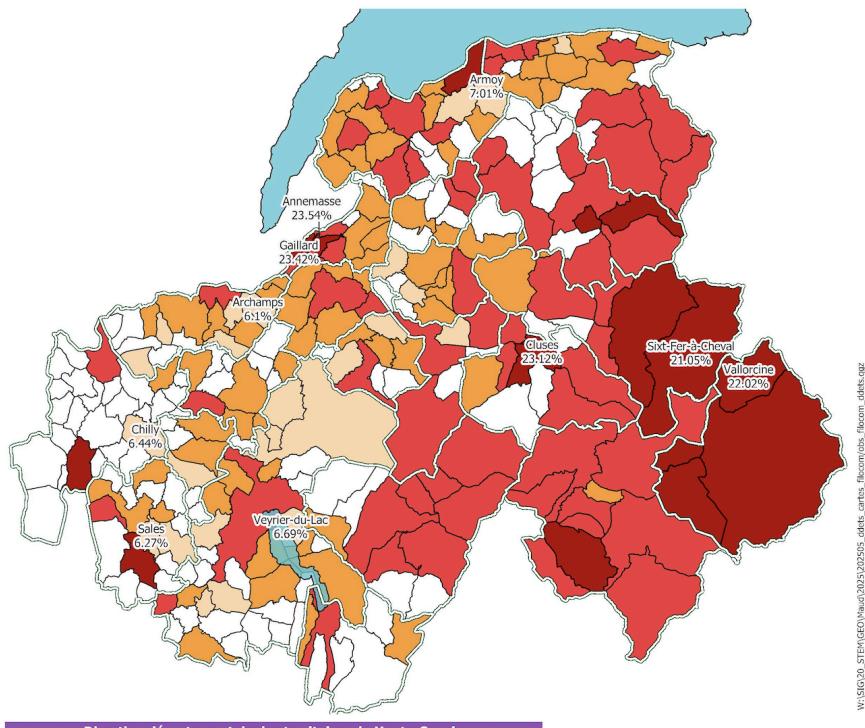


## Taux de ménages éligibles au PLAI en 2021

Taux de ménages éligibles au PLAI en 2021

- < à 9%
- de 9 à 13%
- de 13 à 18%
- > à 18%
- donnée secrétisée

Taux en Haute-Savoie : 14,99%



<sup>22</sup> **PLAI** (Prêt locatif aidé d'intégration) : destiné aux ménages en grande précarité, cumulant des difficultés économiques et sociales.

**PLUS** (Prêt locatif à usage social) : le plus couramment mobilisé ;

**PLS** (Prêt locatif social) : logements sociaux à loyers intermédiaires ;

**PLI** (Prêt locatif intermédiaire) : destiné aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour accéder au logement social classique, mais insuffisants pour se loger dans le parc privé.

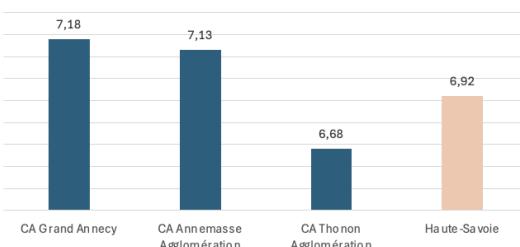
La carte ci-dessus révèle une présence réelle de ménages éligibles au PLAI sur l'ensemble du département, avec un taux moyen de 14,99 % (taux d'éligibilité au PLUS en Haute-Savoie : 21%). Certaines communes, notamment dans les territoires transfrontaliers (Annemasse, Gaillard) ou en montagne (Sixt-Fer-à-Cheval), dépassent nettement les 20 %, soulignant des poches de précarité marquées. Or, les logements PLAI ne représentent aujourd'hui que 10 % de l'offre locative sociale. Ces données confirment l'enjeu de mieux calibrer la production de logements très sociaux sur les zones de tension identifiées.

En 2024, le loyer moyen dans le parc locatif social de Haute-Savoie s'établit à 6,92 €/m<sup>2</sup>, un niveau supérieur à la moyenne régionale d'Auvergne-Rhône-Alpes<sup>23</sup> 6,4 €/m<sup>2</sup> et à la moyenne nationale 6,5 €/m<sup>2</sup> (France métropolitaine). À l'échelle nationale, l'Auvergne-Rhône-Alpes est la 3<sup>e</sup> région la plus chère de métropole, ce qui contribue à situer la Haute-Savoie parmi les départements les plus tendus du territoire.

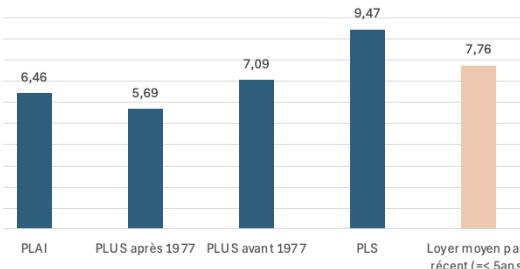
À l'échelle départementale, les disparités sont marquées. Le loyer moyen le plus élevé est observé dans la CC du Genevois (7,45 €/m<sup>2</sup>), suivie de la CA du Grand Annecy (7,18 €/m<sup>2</sup>) et de la CA Annemasse Agglomération (7,13 €/m<sup>2</sup>), trois territoires proches de la frontière suisse, où la pression foncière est particulièrement forte. Viennent ensuite la CC Faucigny-Glières (6,78 €/m<sup>2</sup>) et la CC Haut-Chablais (6,73 €/m<sup>2</sup>), tandis que la CA Thonon Agglomération affiche un loyer moyen plus contenu à 6,68 €/m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen est aussi conditionné par le mode de financement initial, qui influence directement le niveau de loyer appliqué. Les logements financés en PLAI présentent les loyers les plus bas (6,46 €/m<sup>2</sup>), ceux financés en PLS les loyers les plus hauts (9,47 €/m<sup>2</sup>). Une moyenne supérieure à la région AURA qui affiche 6,0 €/m<sup>2</sup> pour les logements financés par un PLAI et 8,9 €/m<sup>2</sup> pour ceux financés par un PLS.

Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable  
(RPLS,2024)



Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable  
(RPLS,2024)



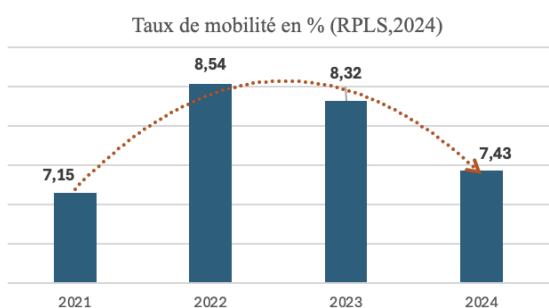
Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines. Ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitant. (Insee,2024)



<sup>23</sup> Source : Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Pôle Connaissance, Observation, Statistiques (COS) – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, édition de janvier 2025.

La Haute-Savoie compte 6 Quartier Politique de la Ville (QPV), aux taux de pauvreté marqués : Le Perrier-Château Rouge-Livron à Annemasse (36 %), Le Chalet-Helvetia-Park les Hutins à Gaillard (47 %), Les Îles-Bois Jolivet-Bellerive à Bonneville (31 %), Les Ewües à Cluses (32 %), Saint-Georges-Route de Thairy à Saint-Julien-en-Genevois (donnée non renseignée) et Collonges-Sainte-Hélène à Thonon-les-Bains (43 %).

Les logements locatifs sociaux situés en quartiers prioritaires représentent **8%** (4 556 logements) de l'ensemble du parc social départemental, une part modérée mais marquée par de fortes disparités territoriales : les plus fortes concentrations se trouvent dans la CC Faucigny-Glières (27,52 % - 555 LLS), la CA Annemasse Agglomération (25,96 % - 2406 LLS ), la CC Cluses-Arve et Montagnes (21,83% - 838 LLS), et Thonon Agglomération (6,80% - 448 LLS) illustrant une polarisation du parc social dans certaines intercommunalités fortement urbanisées ou marquées par des enjeux sociaux plus prononcés. Ces chiffres soulignent une répartition relativement faible des logements sociaux dans ces quartiers, bien que ceux-ci accueillent une population particulièrement vulnérable.



Le taux de mobilité (renouvellement des locataires) est de 7,43 %, ce qui est modéré pour le parc social. Cela indique que peu de logements se libèrent chaque année, renforçant la difficulté pour les nouveaux demandeurs d'accéder à un logement social.

Les taux de mobilité les plus élevés sont observés dans des EPCI majoritairement ruraux ou peu urbanisés, à l'image de la CC des Quatre Rivières (14,09 %), de la CC de la Vallée Verte (12,65 %), de la CC Arve et Salève (11,74 %) et de la CC des Sources du Lac d'Annecy (11,02 %), situées à l'écart des zones frontalières et des grands pôles urbains. À l'inverse, les EPCI de montagne ou à forte attractivité touristique affichent une mobilité nettement plus faible, comme la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (3,43 %) ou la CC des Vallées de Thônes (4,71 %). La CC Usses et Rhône, bien que frontalière et proche du département de l'Ain, enregistre également un taux de mobilité modéré (5,80 %), ce qui pourrait refléter une relative stabilité résidentielle liée à une attractivité plus spécifique ou à des contraintes foncières locales.

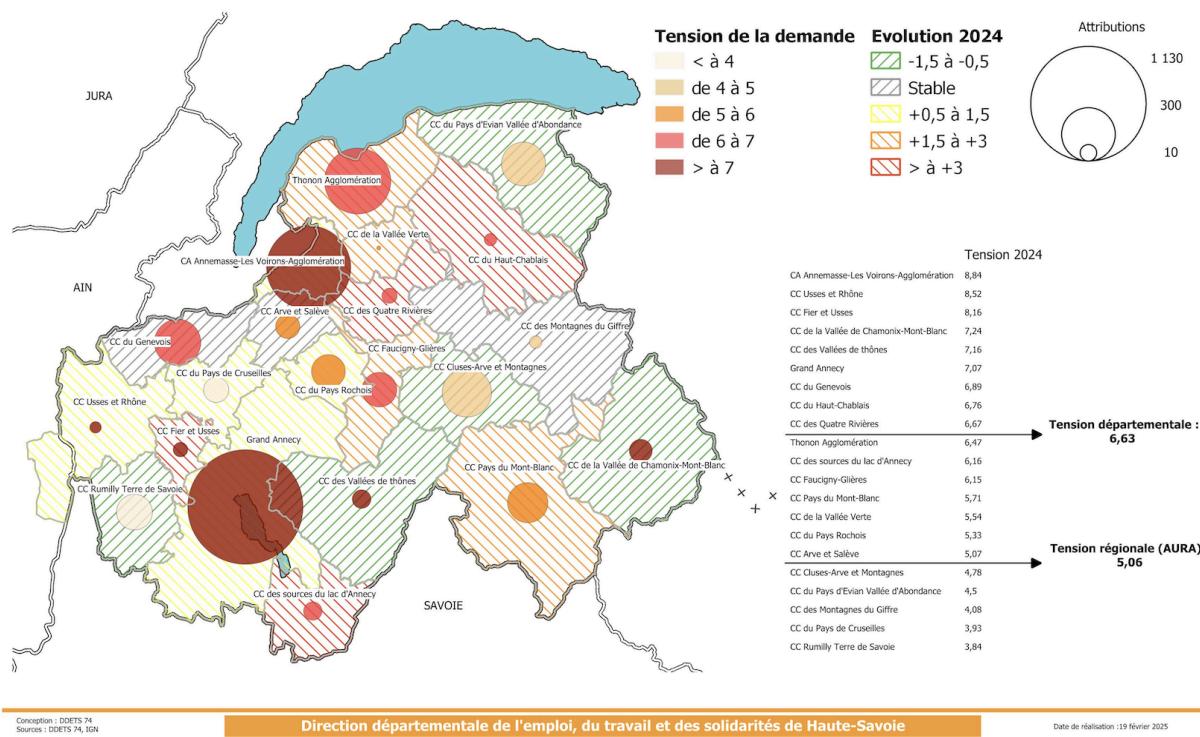
#### → Une tension variable sur les différents établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du territoire

En 2014 => 4 demandes pour 1 attribution (4,4)  
En 2024 => 7 demandes pour 1 attribution (7,5)  
Ratio demandes / attributions



Le parc locatif social est aujourd'hui soumis à une forte tension qui place la Haute-Savoie au deuxième rang régional, après le Rhône. Cette tension de la demande (hors mutations) poursuit une trajectoire haussière de 6,63 (contre 4,3 en 2019 et 4,9 en 2022) soit un niveau équivalent à la moyenne nationale (6,6 en 2024 et 5,2 en 2022) mais nettement supérieur à celui observé à l'échelle régionale (5,06 en 2024 et 4,2 en 2022). Une hausse de plus d'un tiers en deux ans (+35%), et de 15,3% par rapport à 2023.

### Tension de la demande de logement social en Haute-Savoie en 2024 (hors mutations)



La tension varie fortement selon les EPCI, allant de 3,8 à 8,8, avec 9 intercommunalités dépassant la moyenne départementale. Les taux les plus élevés sont observés à Annemasse, Usses et Rhône, Fier et Usses, Grand Annecy, la CC du Genevois..., mais certaines de ces intercommunalités, bien que fortement tendues, présentent un volume de demandes relativement faible. La tension de la demande est en hausse sur le Sud-Ouest et les zones de montagne. Dans la communauté de communes (CC) du Pays du Mont-Blanc, la tension est passée de 3,5 en 2023 à 5,7 en 2024, illustrant une progression marquée même dans des secteurs traditionnellement moins tendus.

Ces disparités traduisent des dynamiques locales différencierées, à la croisée de la pression foncière, de l'attractivité résidentielle dans les zones urbanisées, et des capacités variables en matière de production de logements sociaux, face à une demande en forte hausse.

#### Chiffres-clés du Parc social

**55 419** Logements Locatifs sociaux (LLS)

**1,32%** Taux de vacance

**14,7%** des résidences principales sont des LLS

**7,43%** Taux de mobilité

**8,22%** de LLS sont situés en QPV (4 556 LLS)

**6,63** Tension de la demande de LLS

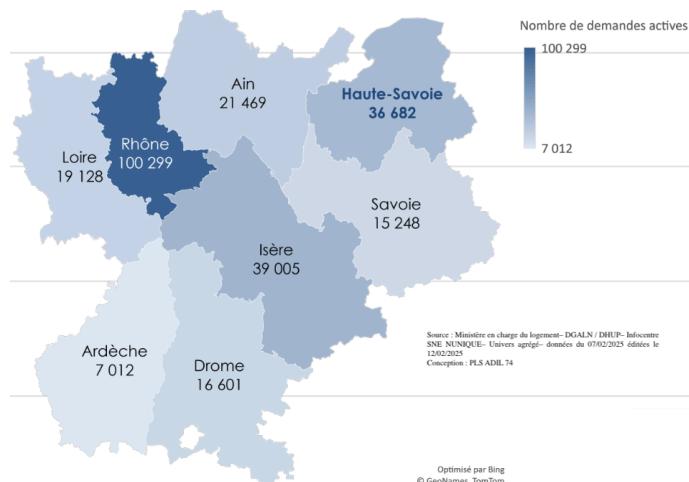
Source : RPLS 2024

## 2.3 État des lieux de la demande et des attributions de logement social en Haute-Savoie

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 a précisé la définition des publics prioritaires au logement social. Les logements **sont attribués prioritairement aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, et/ou aux catégories de personnes suivantes :**

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement surocupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Article L441-1 - Code de la construction et de l'habitation - Version en vigueur depuis le 23 février 2022

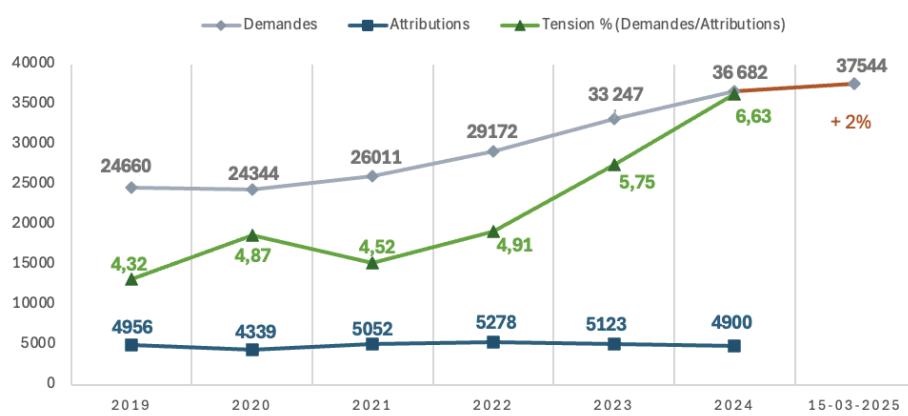


Au 31 décembre 2024, la Haute-Savoie comptabilise 36 682 demandes actives de logement social, ce qui représente 14 % des demandes enregistrées au sein de la région Rhône-Alpes. Ce volume place le département au troisième rang régional, juste derrière l'Isère et le Rhône, qui concentre à lui seul 100 299 demandes, soit près de 39 % du total régional.

L'ensemble de la région enregistre 255 444 demandes actives, ce qui souligne le poids de la Haute-Savoie dans la dynamique régionale, en comparaison à des départements plus peuplés comme l'Isère. À l'échelle nationale (hors Île-de-France), la Haute-Savoie se positionne au 16<sup>e</sup> rang des départements, confirmant la tension résidentielle du territoire.

En 2024, la Haute-Savoie se positionne comme le deuxième département présentant le plus fort niveau de tension en matière de demande de logement social hors mutation, derrière le Rhône dont l'indicateur de tension est de 7,8.

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES/ATTRIBUTIONS AVEC TENSION EN % DEPUIS 2019



Source : Ministère en charge du logement – Infocentre NUNIQUE SNE – Données du 07/02/2025 éditées le 12/02/2025 - ADIL 74

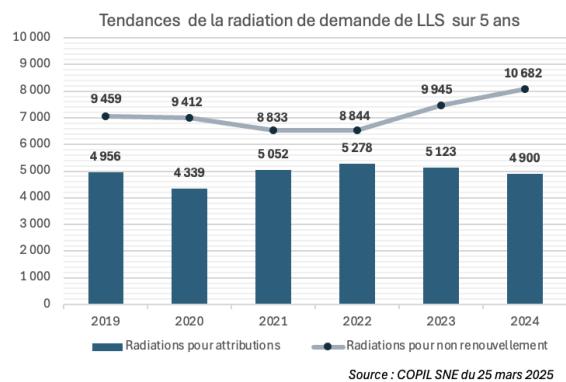
Ces chiffres traduisent une augmentation et une pression croissante sur le parc social, dans un contexte de faible vacance (1,32%) et d'offres limitées. L'écart entre le volume de demandes et celui des attributions alimente une tension mise en évidence par l'indice départemental de la tension qui atteint 6,6% en 2024.

**Les nouvelles demandes atteignent 20 758 en 2024**, en légère progression de +2 % par rapport à 2023, après une hausse plus marquée sur trois ans, la croissance cumulée s'élève à +14,6 % (2022–2024), confirmant une dynamique soutenue, bien que modérée en 2024. Sur une période de cinq ans, les nouvelles demandes ont augmenté de +36 %. À noter que 74 % (62 % en 2022) des demandes ont été déposées en ligne, ce qui traduit un recours de plus en plus marqué au numérique dans les démarches de demande de logement social. Cette tendance, bien qu'efficace en termes de gestion liée au renforcement de la dématérialisation des procédures, invite à rester vigilant face aux risques de fracture numérique, notamment pour les publics les plus précaires ou éloignés des outils digitaux.

**Le nombre de renouvellements** est en forte progression, avec **21 150** renouvellements en 2024, soit +24 % par rapport à 2023. La tendance est donc orientée à la hausse sur l'ensemble de la période (+41 % entre 2022 et 2024). Sur cinq ans, l'augmentation atteint +73 %, ce qui illustre la croissance soutenue de la demande maintenue dans le temps. En effet, l'augmentation continue du nombre de demandes actives reflète à la fois un besoin non satisfait en logement social et une croissance des demandes renouvelées de la part de ménages.

En revanche, **les radiations pour attributions** présentent une baisse : 4 900 en 2024, soit une diminution de - 4,4 % par rapport à 2023, qui succède à un recul déjà amorcé l'année précédente (-2,8 % entre 2022 et 2023). Sur deux ans, la baisse cumulée atteint -7,1% (2022–2024). Toutefois, sur 5 ans, le nombre de radiation pour attribution à progresser de 10% en 2022 (5 278) avant d'amorcer une baisse en 2024 (4 900), confirmant une tendance

globalement constante malgré les fluctuations annuelles. Cette diminution, dans un contexte de tension croissante sur la demande, reflète un allongement des délais d'attente.



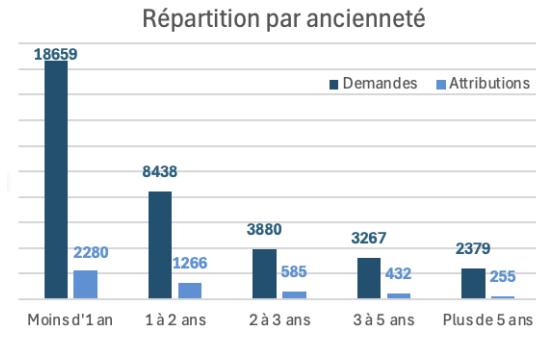
Entre 2019 et 2024, les radiations pour non renouvellement connaissent une progression nette de +13%, traduisant un essor des situations où les demandeurs ne procèdent pas au renouvellement de leur dossier entraînant leur suppression. Cette tendance s'accentue particulièrement sur les deux dernières années avec une hausse de +7% entre 2023 et 2024.

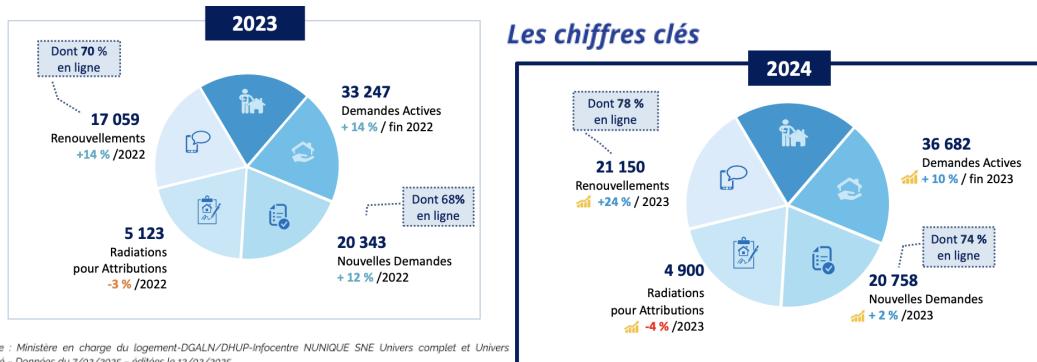
#### → Les délais d'accès au logement social restent particulièrement longs et poursuivent une trajectoire haussière :

Au 31 décembre 2024, la majorité des demandes de logement social en stock concernent des situations récentes : 50,95 % des demandes ont été déposées depuis moins d'un an, et 23,04 % datent de 1 à 2 ans. Près de la moitié des attributions (47,32 %) ont été faites à des ménages dont la demande datait de moins d'un an, et 26,28 % à ceux en attente depuis 1 à 2 ans. Ainsi, plus de 73 % des attributions concernent des demandes de moins de deux ans.

Cependant, pour certains ménages les délais d'accès au logement social restent particulièrement longs : 5 646 ménages sont en attente d'un logement social depuis plus de 3 ans, soit près de 15 % des demandeurs selon l'ADIL et 687 attributions ont concerné des ménages en attente depuis plus de 3 ans, (seulement 14 % des attributions réalisées). Rapporté à l'ensemble des demandes anciennes (plus de 5 646), ce chiffre reste faible. Impactant fortement la capacité d'accès au logement et les parcours résidentiels des ménages en particulier les plus défavorisés. Outre le manque structurel d'offre, cette tension s'explique par la faible rotation et l'une des plus faibles vacances de la région au sein du parc social.

En effet, l'ancienneté moyenne des demandes continue de progresser, atteignant 20 mois en 2024, soit 2 mois de plus qu'en 2023. De même, l'ancienneté moyenne des attributions s'élève à 19 mois, en hausse d'un mois par rapport à l'année précédente. Cette tendance au rallongement des délais se retrouve également à l'échelle territoriale : en 2024, l'ancienneté moyenne des demandes varie de 12 à 23 mois selon les EPCI, contre une plage de 11 à 21 mois en 2023, traduisant un recul généralisé et un allongement des temps d'attente sur l'ensemble du territoire.





La demande de logement social hors mutation est majoritaire en Haute-Savoie, représentant 70 % des demandes globales en 2024, contre 30 % pour les demandes de mutation, soit 11 124 demandes.

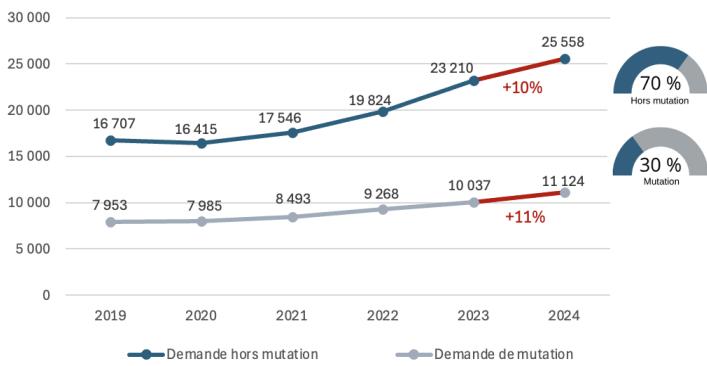
Depuis 2019, le nombre de demandes de mutation est en constante augmentation. Cette hausse s'inscrit dans un contexte de forte progression de la demande globale (+10%), ce qui a pour effet de stabiliser la part des demandes de mutation, qui représentent environ un tiers de l'ensemble des demandes.

Ce taux reste inférieur à la moyenne régionale Rhône-Alpes (RA), qui s'élève à 36% (38% en 2021), faisant de la Haute-Savoie le département au taux de demandes de mutation le plus faible de la région. Cette donnée met en évidence qu'une fois en logement social, les demandeurs y restent.

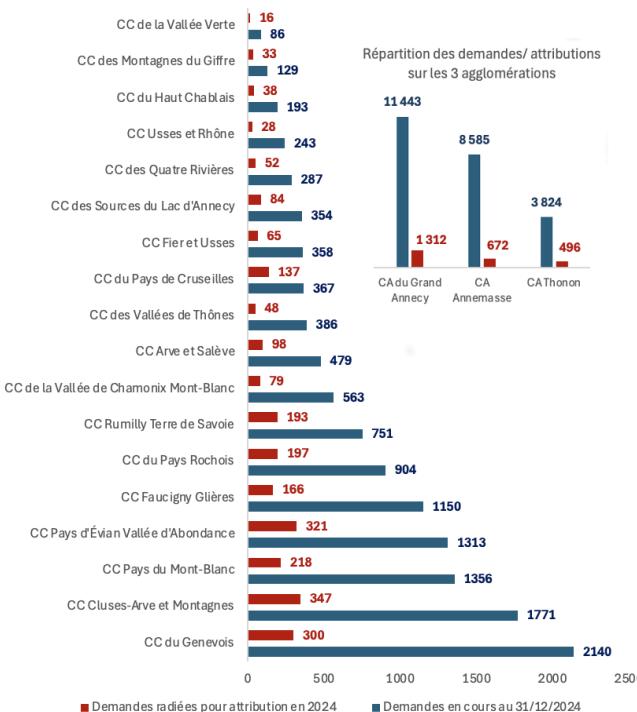
En 2024, les trois agglomérations concentrent 65 % (idem 2023) des demandes de logements sociaux, et 51 % des attributions, contre 53 % en 2023. Ce déséquilibre suggère que si la demande reste fortement localisée dans les zones les plus urbaines et attractives, les attributions suivent moins cette concentration. Engendrant une limitation de l'offre disponible sur ces secteurs.

Parmi les communautés de communes hors agglomérations, la CC du Genevois enregistre 2 140 demandes en cours, ce qui en fait la plus

Évolution de la demande de logement mutation et hors mutation de 2019 à 2024



État des demandes et attributions de logements sociaux par communauté de communes – 2024



Source : Ministère en charge du logement - DGALN / DHUP - Infocentre NUNIQUE SNE - Univers Agrégé - Données du 07/02/2025 éditées le 14/02/2025 (Personnes physiques + associations) - PLS ADIL 74

sollicitée du reste du territoire. Pour autant, la CC du Genevois n'est pas celle qui enregistre le plus grand nombre d'attributions, ce qui suggère une tension entre la concentration de la demande et la capacité effective à y répondre localement. Cette pression pourrait s'expliquer, en partie, par sa proximité avec la Suisse, qui peut renforcer son attractivité résidentielle.

Les données présentées ci-après prennent en compte uniquement **les demandes et attributions de logements sociaux (LLS) hors associations**, arrêtées au 31/12/2024, soit un total de 36 623 demandes (36 682 avec association) et 4 813 attributions (4 900 avec associations).

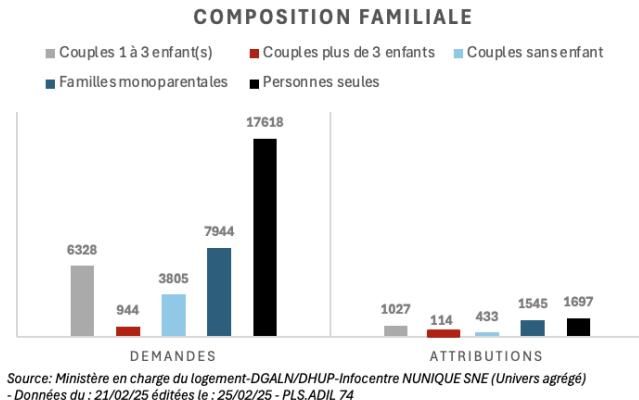


## 2.4 Des enjeux d'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

### → Une forte prévalence des personnes seules et des familles monoparentales dans les demandes de logement social : un enjeu d'adéquation

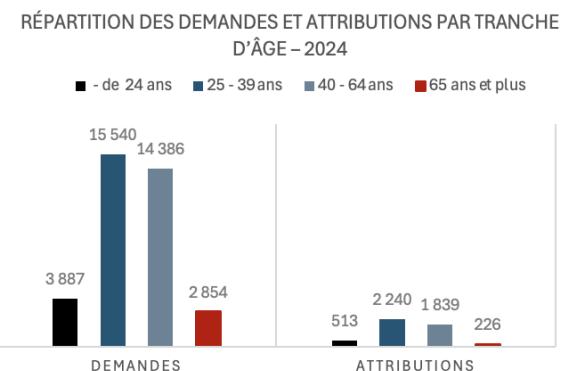
En 2024, les personnes seules représentent de loin la première catégorie de demandeurs de logements sociaux, avec près de 17 618 demandes (48%), soit plus du double des familles monoparentales (7 944 demandes, 21,6%), elles-mêmes devant les couples avec enfants. Cette configuration souligne un enjeu central du logement social : il est avant tout sollicité par des publics isolés, précaires. La structure des attributions reflète cette tendance, bien que dans des proportions moindres :

Les personnes seules et les familles monoparentales concentrent respectivement 35,2% et 32% attributions. Toutefois, leur taux de satisfaction reste faible au regard du volume des demandes. Seulement 9,6 % des personnes seules obtiennent une attribution. Les couples avec enfants, bien que moins nombreux au sein des demandeurs, connaissent un taux d'attribution un peu plus élevé (15,7%).



Comme détaillé dans le rapport 2020 de la Fondation pour le logement, « *Seul face au mal logement* », les ménages défavorisés ont davantage tendance à être de petite taille alors que, dans le même temps, l'appartenance à un ménage de petite taille est un facteur de mal logement (ressources moindres, offre de logement moins adaptée, etc.). Ce déséquilibre illustre une tension persistante entre la structure de l'offre sociale, souvent inadaptée aux petits ménages, et la demande qui émane très majoritairement de ces profils. Il interroge la capacité du parc à répondre aux besoins croissants de logements de petite taille, à l'heure où l'individualisation des parcours et les décohabitations génèrent une demande accrue de logements pour personnes seules. Dans ce contexte, la présence de logements de petite

typologie dans le parc social est essentielle dans le parcours résidentiel des ménages défavorisés.



Source: Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE (Univers agrégé)  
- Données du : 31/12/2024 éditées le : 02/06/2025

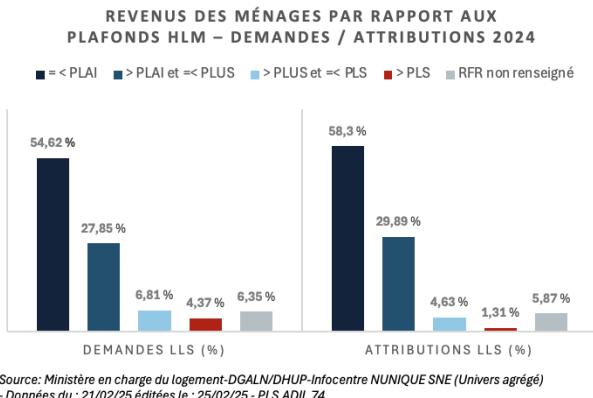
Cette répartition révèle que l'offre actuelle est principalement mobilisée par les actifs de 25 à 39 ans, qui représentent 42 % de la demande et 46 % des attributions, ce qui témoigne d'une surreprésentation. Cela met en évidence un décalage entre la forte progression de la demande et l'offre disponible. On note d'ailleurs comme en 2023 que l'âge moyen des demandeurs est de 40 ans, et celui des attributaires légèrement plus jeune, à 39 ans.

En Haute-Savoie, les salariés du privé sont les plus nombreux à solliciter un logement social, avec **16 681 demandes**, devant les personnes en « autres situations » (6 979 demandes) et les chômeurs (4 643 demandes). Ces trois catégories représentent la majorité des demandeurs, formant le socle principal de la demande actuelle. Les attributions suivent cette même hiérarchie : les salariés du privé, les « autres situations » et les chômeurs y occupent également les premières places, ce qui s'explique mécaniquement par leur poids très important dans la demande.

La forte présence de salariés du secteur privé, spécificité de la Haute-Savoie, peut traduire un niveau de ressources insuffisant pour accéder durablement au parc locatif privé, dans lequel les niveaux de loyer sont particulièrement élevés. Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide atteint 886€ à Annemasse (15,5€/m<sup>2</sup>) et 700€ à Annecy (14,3€/m<sup>2</sup>), des niveaux qui illustrent le poids important du logement dans le budget des ménages (Source: OLL, 2024). Une personne seule, avec un seul revenu, rencontre davantage de difficultés pour se loger. Par ailleurs, la forte proportion de CDD, et de contrats d'intérim, constitue un frein à l'accès au logement privé, en raison des exigences des propriétaires bailleurs, souvent tournés vers les profils en contrat stable. De même, la part importante des chômeurs souligne des situations d'instabilité économique, où l'accès à un logement autonome et pérenne devient un enjeu majeur.

Enfin, les retraités représentent la 4<sup>e</sup> catégorie de demandeurs, avec 2 663 demandes, mais ne figurent qu'en 5<sup>e</sup> position dans les attributions. Ce décalage peut s'expliquer par plusieurs facteurs : une moindre mobilité résidentielle, un recours plus faible au parc social... mais aussi, possiblement, par un besoin plus fort d'offre de logements adaptés au vieillissement.

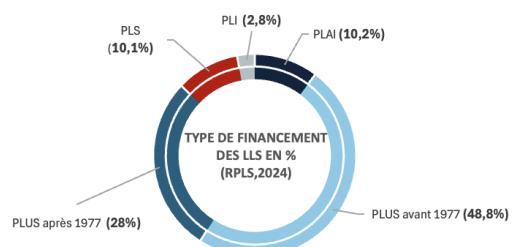
→ Une demande majoritairement éligible au PLAI face à une offre structurellement insuffisante : un déséquilibre entre besoins sociaux et typologie du parc



En 2024, plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux (54,62 %) disposent de revenus inférieurs ou égaux au plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), avec un revenu mensuel moyen par unité de consommation de 1 397 €. Le revenu moyen mensuel des demandeurs se situe légèrement au-dessus du seuil de pauvreté (fixé à 60 % du niveau de vie médian, soit 1 216 €).

Ce constat traduit un niveau de précarité chez une grande part des demandeurs. Ce profil se retrouve également parmi les ménages ayant obtenu un logement, dont 58,3 % relèvent du même seuil de revenus, avec un revenu moyen légèrement plus élevé de 1 470 €. Cette proximité entre le profil des demandeurs et celui des attributions peut laisser penser que les attributions ciblent en partie les ménages les plus modestes. Néanmoins, la part importante de demandeurs relevant du PLAI souligne la persistance de tensions structurelles pour les publics à très faibles ressources dans le département.

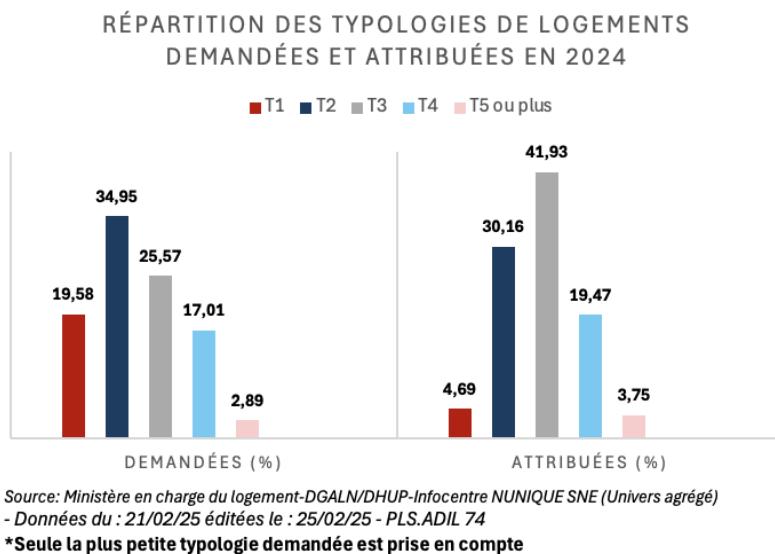
Lorsque l'on confronte les profils des demandeurs aux caractéristiques du parc HLM, un écart apparaît. Les logements financés en PLAI, spécifiquement adaptés aux ménages les plus modestes, ne représentent que 10,2 % du parc en 2024. À l'inverse, l'essentiel du parc est constitué de logements financés en PLUS avant 1977 (48,8 %) et après 1977 (28 %), moins ciblés sur les publics les plus en difficulté. (tableau détaillé en page 20)



Cette structure d'offre, historiquement orientée vers un public aux revenus plus large, reste peu adaptée au profil des demandeurs actuels, dont plus de la moitié relèvent des plafonds PLAI. Si les attributions montrent un certain effort d'adéquation, la faiblesse du stock de logements très sociaux limite mécaniquement les possibilités de réponse et induit une tension forte sur cette typologie de logement.

→ **Des ménages de petite taille confrontés à des difficultés d'accès au parc social : une pression renforcée sur les petites typologies de logements**

Les logements les plus demandés sont les T2 (34,95 %), suivis des T3 (25,57 %) et des T1 (19,58 %), ce qui reflète une forte demande de la part de ménages de petite taille.



Alors qu'ils ne représentent que 25,5% des demandes, ce sont les T3 qui dominent l'attribution de logements. Les T1 ne représentent que 4,69 % des attributions, alors qu'ils constituent près de 20 % des souhaits exprimés. A ce jour, cela témoigne d'un décalage entre la typologie des logements proposés et la demande exprimée. Cela interroge la place accordée aux besoins dans la programmation de logements.

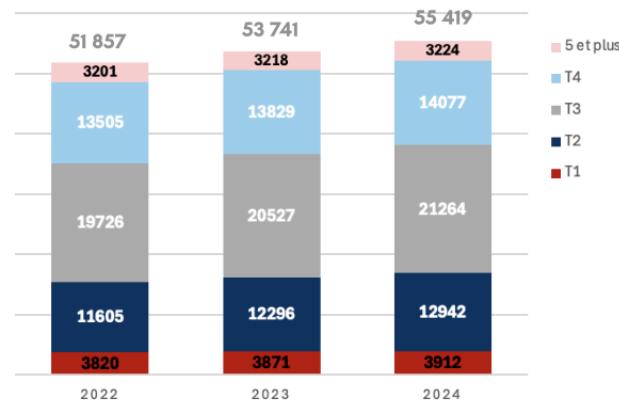
Les T5 ou plus sont souhaités par 2,89 % des demandeurs, mais représentent 3,4 % des attributions, ce qui reste relativement cohérent comme pour les T4. En revanche, les T6 et T7, sont attribués à 0,33 % (T6) et 0,02 % (T7) des ménages, traduisant la rareté de demande de ce type de logement.

Cette répartition met en lumière une tension plus forte sur les petites typologies (T1-T2), très demandées mais insuffisamment attribuées, ce qui interroge sur l'adéquation du parc avec les évolutions sociétales (ménages seuls, familles monoparentales, jeunes), et appelle à une réorientation de la production vers des logements de plus petite taille.

Une enquête menée dans l'Infocentre du Système National d'Enregistrement (SNE) vient appuyer cette tension entre l'offre et les besoins qui se manifeste particulièrement sur les petites typologies : 85,5 % des demandeurs d'un T1 formulent également une demande pour un T2 (source : PLS ADIL 74) pouvant révéler une stratégie d'élargissement des choix face à la pénurie de petites surfaces.

La répartition du parc de logements sociaux par typologie montre une stabilité globale de l'offre entre 2022 et 2024. Cependant, le parc demeure largement structuré autour des typologies familiales, avec une nette prédominance des T3 (21 264 logements) et des T4 (14 077 logements) en 2024. À l'inverse, les petites typologies, T2 (12 942 logements) et notamment les T1 (3 912 logements), restent limitées. Or, ces deux typologies concentrent la majorité des demandes : 19,58 % des demandeurs sollicitent un T1 et 34,95 % un T2, soit plus de la moitié des demandes totales, 54,53 %.

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPOLOGIE (RPLS 2024)



Bien que les T2 soient la typologie ayant le plus progressé entre 2022 et 2024 (+11,52 %), leur volume reste inférieur à celui des T3 (+7,80 % par rapport à 2022) et T4. Les T1, quant à eux, n'ont quasiment pas évolué (+2,41 %), ce qui ne permet pas de compenser la forte tension liée aux profils des demandeurs. Enfin, les logements T5 et plus, peu demandés (2,89 %), restent très minoritaires dans le parc (3 224 logements en 2024) et n'ont connu qu'une progression marginale ces trois dernières années. Le manque de T1, en particulier, contribue fortement aux difficultés d'accès au logement pour les ménages de petite taille.

#### → Motifs de demande et situation de logement à la demande et à l'attribution

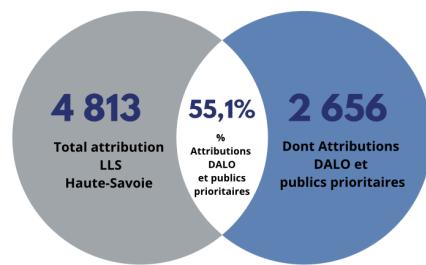
Bien qu'une forte tension repose sur les petites typologies, les trois principaux motifs de demande sont : logement trop petit, logement trop cher, et mobilité professionnelle. À l'attribution, la mobilité professionnelle recule à la 5<sup>e</sup> position, au profit des motifs liés à la séparation/divorce et au logement repris. Il convient de rappeler que seul le motif principal (n°1) est pris en compte, et que cette information repose sur du déclaratif.

Les 5 principales situations de logement des demandeurs sont les suivantes : locataire HLM (30,37 %), locataire du parc privé (29,84 %), hébergé par des tiers (22,53 %), hébergement temporaire (7,53 %) et sans hébergement (5,21%). Ces profils traduisent à la fois une pression sur le parc social existant, une difficulté d'accès et de maintien dans le parc privé, ainsi qu'un possible recours à des solutions d'hébergement contraint. À l'attribution, on retrouve les mêmes 5 grandes situations, avec des variations : les personnes en hébergement temporaire sont plus représentées (13,37 %), les locataires HLM sont moins représentés (21,75 %), les trois autres catégories (parc privé et hébergés par des tiers, sans hébergement) évoluent de manière plus modérée (écart de 1 à 3 points).

Cette stabilité des profils, combinée aux motifs de demande évoqués précédemment (logement trop petit, trop cher, séparation, etc.), confirme que le logement social intervient majoritairement en réponse à des situations d'instabilité ou de rupture. Le lien est manifeste entre les conditions de logement au moment de la demande et les motifs déclarés, bien que l'analyse soit limitée par la nature déclarative des motifs enregistrés.

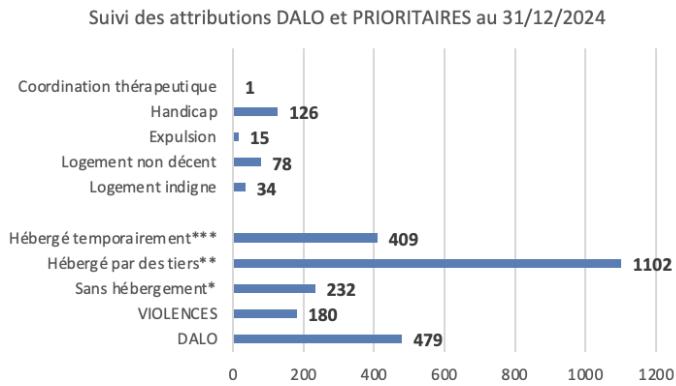
## Des enjeux d'adéquation entre l'offre locative et les besoins des publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH :

En 2024, 4 813 attributions de logements sociaux ont été réalisées en Haute-Savoie, soit une baisse de 4,5 % par rapport à 2023 (5 042 attributions). Cette baisse s'inscrit dans un contexte de tension générale sur le parc social et de ralentissement global de la production. Cependant, cette baisse quantitative est contrebalancée par une évolution au bénéfice des publics prioritaires :



La part des attributions effectuées au bénéfice des publics DALO, et à défaut des publics prioritaires, au sens de l'article L.441-1 du CCH, progresse légèrement, passant de 54,74 % en 2023 à 55,18 % en 2024, malgré une baisse des attributions globales. Cette légère hausse témoigne d'un effort de ciblage vers les publics en situation de fragilité. Certains profils prioritaires enregistrent une dynamique notable :

- 1 102 attributions à des personnes hébergées contre 1 184 en 2023.
- Les attributions à des ménages sans abris progressent légèrement (de 207 à 232), tout comme celles à des personnes victimes de violences (de 156 à 180), soulignant un accroissement des situations d'urgence sociale prises en compte.



- Les personnes en situation de handicap voient leur part baisser en volume (177 à 126), de même que les ménages issus de logements indignes (65 à 34) ou non décents (103 à 78), ce qui peut interroger sur les enjeux de répondre à ces situations spécifiques.
- Enfin, les attributions au titre du DALO restent modérées : 392 en 2023 contre 479 en 2024, bien que les attributions en direction des publics dits prioritaires progressent légèrement, il est à noter une diminution des attributions au profit des ménages DALO sur la même période.

## L'attribution des logements sociaux au public du 1er quartile : constats et disparités territoriales



**Objectifs réglementaires d'attributions de relogement des publics prioritaires** fixés par la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 qui sont les suivants :

- o objectifs de 25% minimum de relogement à des **ménages bénéficiant du DALO** (Article L.441-2-3) et, à défaut, à des demandeurs prioritaires au titre de l'**article L. 441-1** du CCH ;
- o objectifs de rééquilibrage du peuplement : consacrer minimum 25 % des attributions hors QPV à des ménages appartenant au **1<sup>er</sup> quartile** de revenu et à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- o des objectifs d'attributions à réaliser en QPV pour les ménages des trois autres quartiles de ressources les plus élevées (L.441-1-6).

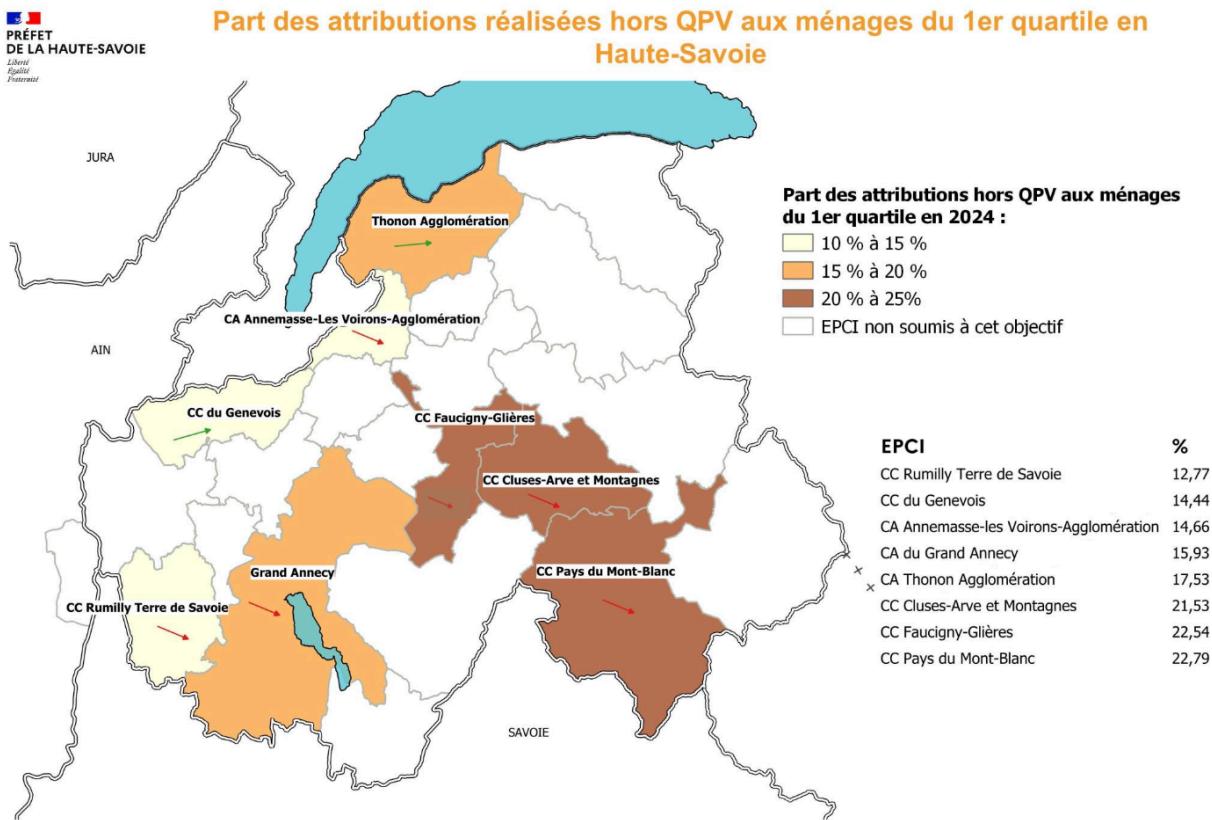
Suite à la promulgation du plan quinquennal pour le Logement d'abord[1], l'État rappelle l'importance de porter une attention particulière pour favoriser l'accès au logement :

- o **aux ménages issus de l'hébergement généraliste**[2] (ménages hébergés en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS), en structure d'hébergement et en hôtel) ;
- o **aux ménages se déclarant « sans abri ou en habitat de fortune ».**
- o **et aux bénéficiaires de la protection internationale et subsidiaire**[3] (BPI).

[1] Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022). Reconduction du second plan Logement d'abord (2023-2027).  
[2] Circulaire du 03 juin 2020 sur l'Hébergement d'urgence et le Logement d'abord.  
[3] Instruction ministérielle du 10 juin 2022 pour l'accélération de l'accès au logement des bénéficiaires de la protection internationale.

Un arrêté ministériel fixe chaque année, par EPCI, les seuils de ressources définissant le 1er quartile des demandeurs de logement social en QPV et Hors QPV ; pour 2024 l'arrêté du 13 mai 2024 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du CCH.

En 2024, la Haute-Savoie compte 8 422 demandeurs relevant du 1er quartile des revenus, soit 12,73 % des 36 648 demandes de logement social. Sur les 4 816 attributions réalisées cette même année, 860 ont concerné des ménages du 1er quartile, représentant 9,26 % des attributions.



Parmi ces attributions, 61 ont été réalisées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et 799 hors QPV, traduisant un effort majoritairement orienté vers l’attribution de logements sociaux aux ménages modestes en dehors des quartiers prioritaires.

Sur les cinq dernières années, les attributions de logements sociaux aux ménages du 1er quartile hors QPV sont en baisse dans six EPCI, pour une moyenne départementale de 18 %. Seule la CA Thonon Agglomération (15,12 % en 2023) et la CC du Genevois (11,27 % en 2023) échappent à cette tendance.

La carte met en évidence une répartition contrastée des attributions réalisées hors QPV aux ménages du 1er quartile, avec des résultats supérieurs à 20 % dans trois EPCI : la CC du Pays du Mont-Blanc 22,79 % (29,02 en 2023), la CC Faucigny-Glières 22,54 % (25% en 2023) et la CC Cluses-Arve et Montagnes 21,53 % (25,54% en 2023). À l’inverse, plusieurs territoires restent en dessous du seuil de 15 %, comme la CC du Genevois 14,44 %, la CA Annemasse Agglomération 14,66 % (20,78 en 2023) ou encore la CC Rumilly Terre de Savoie 12,77 % (21,99% en 2023). Ces écarts traduisent des dynamiques locales variables dans la capacité de loger les publics les plus modestes en dehors des quartiers prioritaires.

En 2024, les écarts de revenus entre EPCI sont significatifs : dans la CA Annemasse Agglomération, les ménages du 1er quartile disposent de revenus inférieurs à 10 469 €, avec une médiane à 15 226 € et un 3<sup>e</sup> quartile à 20 800 € ; à l’inverse, dans la CA du Grand Annecy, ces seuils s’établissent respectivement à 12 000 €, 16 911 € et 21 600 €, illustrant des disparités de niveau de revenu.

Dans le cadre de la **réforme des attributions**, la loi ELAN impose aux EPCI compétents en matière d’habitat et comprenant au moins un quartier prioritaire (QPV) de se doter d’un système de cotation de la demande de logement social. La loi 3DS a reporté la date limite de mise en œuvre au 31 décembre 2023.

En Haute-Savoie, 8 EPCI sont concernés par cette obligation réglementaire. À ce jour, la cotation est effectivement appliquée dans 7 d’entre eux, avec des modalités pouvant varier, notamment sur l’affichage au demandeur.

À l’échelle régionale, 38 EPCI sur 51 en Auvergne-Rhône-Alpes ont validé un dispositif de cotation, soit environ 75 % des intercommunalités. Cette réforme constitue un levier majeur de pilotage et de transparence dans le traitement des demandes de logement social.



## 2.5 Des enjeux en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'habitat indigne en Haute-Savoie

### → Repérage et traitement des situations d'habitat indigne

«Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impro propres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé». Article 1-1 de la loi du 31 mai 1990 (créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art.34 (V)

806 plaintes relatives à l'habitat dégradé ont été enregistrées par l'Agence régionale de santé (ARS) en 2024, soit 34 de plus qu'en 2020. Ces signalements ont conduit à 42 arrêtés d'insalubrité initiaux et à 12 mains levées (source : ARS/LHI). Cette progression des plaintes, bien que modérée, témoigne de la présence des situations d'habitat indigne, parfois invisibles dans les circuits de droit commun, et souligne la nécessité de renforcer la coordination entre acteurs locaux pour un repérage et un traitement des situations à risque.

Un numéro national dédié à l'habitat indigne (0806 706 806, prix d'un appel local) a été mis en place afin de mieux informer et orienter les ménages confrontés à des situations de mal logement : logement insalubre, non décent, dangereux ou relevant d'un marchand de sommeil. Ce dispositif est accessible à tous – locataires, bailleurs, propriétaires ou témoins – et permet d'être mis en relation avec un conseiller de l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement), qui apporte un premier niveau d'information sur les recours possibles et les démarches à engager. En Haute-Savoie, 735 appels ont été recensés en 2023.



En 2024, ce nombre est en baisse sensible, avec 304 appels enregistrés. Cette diminution peut s'expliquer par plusieurs facteurs, ainsi elle ne permet pas, à ce stade, de tirer de conclusion sur l'évolution objective du phénomène de l'habitat indigne, mais souligne l'importance de maintenir des canaux d'alerte accessibles et d'accompagnement des ménages concernés.

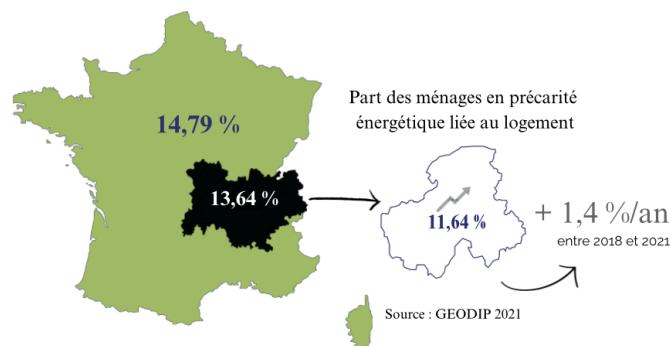
### → Panorama de la précarité énergétique en Haute-Savoie : en progression modérée, mais toujours inférieure aux moyennes nationale et régionale

En 2021, 12,79 % des ménages haut-savoyards étaient en situation de précarité énergétique liée à la mobilité quotidienne en voiture un taux en légère baisse qui pourrait être en partie lié à la saturation du logement dans les grands bassins d'emploi, contraignant certains ménages à se loger dans des zones périphériques. Ce taux allant même jusqu'à 18,3% pour la Communauté de communes du Haut-Chablais, et 15,58% pour la Communauté de communes de la Vallée Verte. Ceci engendre des dynamiques locales de dépendance automobile, de faible accessibilité aux services particulièrement en zones périurbaines.

La loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II intègre explicitement la question de la précarité énergétique dans la politique sociale du logement et dans les PDALPD et en donne une

**définition<sup>24</sup>** : « le PDALPD comprend des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique : Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »

En 2021, 43 087 ménages haut-savoyards étaient en situation de précarité énergétique de logement, soit 11,64 % des ménages du département. Ce taux, bien qu'en hausse par rapport à 2018 (+1,4 % par an en moyenne entre 2018 et 2021), reste inférieur aux moyennes régionale (13,64 %) et nationale (14,79 %).



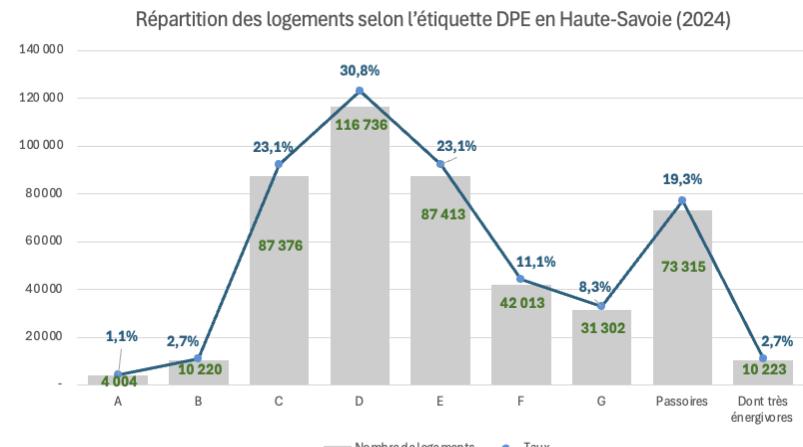
Sur le territoire de la Haute-Savoie, la précarité énergétique liée au logement varie sensiblement selon les intercommunalités. Les parts les plus élevées se concentrent dans quatre EPCI :

- Communauté de communes Usses et Rhône (14,41 %)
- Communauté d'agglomération d'Annemasse -Les Voirons (14,73 %)
- Communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (16,21 %)
- Communauté de communes du Haut-Chablais, qui atteint le taux le plus élevé avec 16,7 %.

Ces niveaux, supérieurs à la moyenne départementale, peuvent révéler la présence d'un parc de logements anciens ou peu performants, associé à des facteurs territoriaux spécifiques comme l'altitude, le climat montagnard, qui contribuent à accentuer la vulnérabilité énergétique des ménages dans ces zones.

Cette évolution intervient dans un contexte de hausse généralisée des coûts de l'énergie marqué à la fois par des facteurs économiques nationaux (inflation...) et par des facteurs mondiaux (guerre en Ukraine)

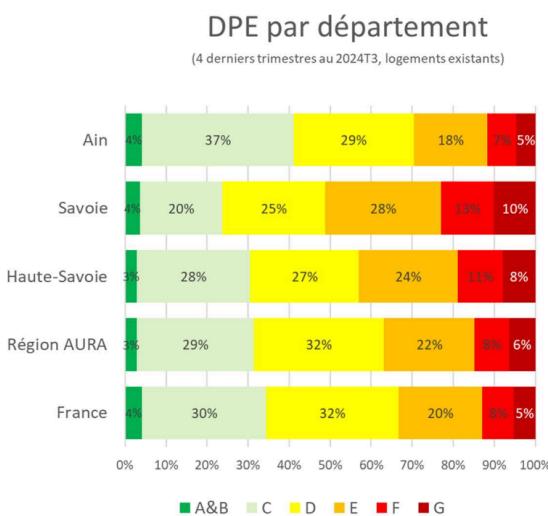
Elle n'en demeure pas moins un enjeu majeur, notamment au regard de la part des passoires énergétiques (19,3 %) dans le parc de logements, et des effets potentiels sur le maintien dans le logement, en particulier pour les publics les plus vulnérables.



<sup>24</sup> (Introduite dans la loi du 31 mai 1990 modifiée art 1-1)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ci-dessus, tous statuts confondus (parc privé et social), a été renseigné pour 379 063 logements en Haute-Savoie. Parmi ceux-ci, 19,3 % sont classés F ou G, soit 73 315 logements identifiés comme des passoires énergétiques, dont 10 223 (2,7 %) en situation de très forte consommation (classe G). À l'inverse, seuls 3,8 % des logements présentent une bonne performance énergétique (classes A ou B). La majorité du parc se concentre dans les étiquettes D (30,8 %) et C (23,1 %), traduisant une performance énergétique moyenne, tandis qu'un quart des logements se situe en classe E (23,1 %).

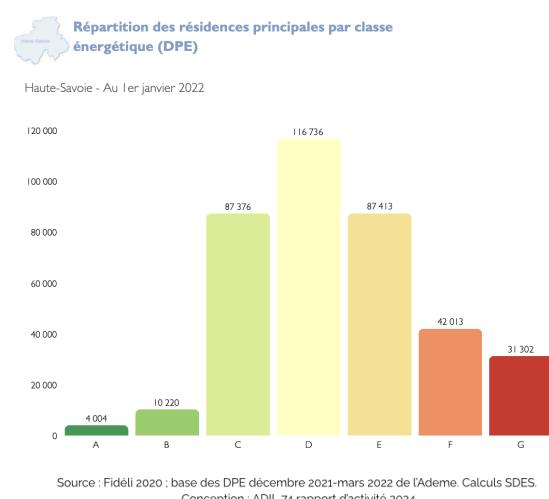
Il convient toutefois d'interpréter ces données avec précaution. Le DPE n'est pas systématiquement mis à jour après des travaux de rénovation, ce qui peut conduire à une sous-valorisation de la performance réelle d'une partie du parc. Par ailleurs, si l'ancienneté du bâti constitue un facteur explicatif important, elle ne suffit pas à déterminer la qualité énergétique d'un logement. Certaines constructions récentes peuvent présenter des défauts d'isolation, tandis que des bâtiments plus anciens peuvent avoir fait l'objet de rénovations performantes. Néanmoins, les constructions des années 1960 à 1980, souvent réalisées rapidement en béton et sans anticipation des ponts thermiques, restent globalement plus vulnérables sur le plan énergétique.



D'après les données de la Fédération Nationale de l'Immobilier au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, le graphique ci-contre illustre la situation du parc privé, où la présence de passoires énergétiques constitue également un enjeu fort de rénovation.

Source : Ministère, base des DPE, 4 derniers trimestres arrêté au 3<sup>e</sup> trimestre 2024.  
Conception : FNAIM conférence de presse 2025

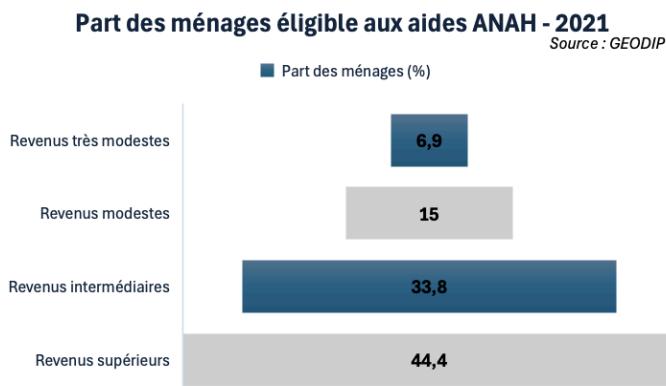
Le graphique met en évidence, la forte proportion de résidences principales classées en D, E, F ou G en Haute-Savoie, au 1er janvier 2022. Près de 73 % du parc se situe dans ces classes énergétiques, dont 11 % en F et 8 % en G, correspondant aux logements les plus énergivores. Ces données confirment l'importance de l'enjeu de la précarité énergétique dans le département, notamment pour les ménages modestes vivant dans des logements mal isolés et coûteux à chauffer. Ce constat renforce la nécessité d'un ciblage renforcé des politiques de rénovation énergétique.



Au 1er janvier 2024, la majorité des logements locatifs sociaux (LLS) en Haute-Savoie disposent d'un DPE classé entre C et E, avec une nette prédominance des étiquettes C (16 273) et D (16 387). Les logements classés F ou G restent minoritaires, représentant moins de 6 % du parc analysé. On note également une part importante de diagnostics anciens (réalisés avant juillet 2021).

### → Des réponses engagées face à la précarité énergétique

Selon GÉODIP, outil de pré-diagnostic territorial de la précarité énergétique, en Haute-Savoie 48 697 ménages (modestes/très modestes) étaient éligibles aux aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) en 2021.



Face à ce constat, plusieurs dispositifs ont été déployés afin de répondre aux enjeux identifiés en matière de précarité énergétique. Ils visent à accompagner les ménages les plus vulnérables, améliorer la performance énergétique du parc de logements et limiter l'impact des charges sur le maintien dans le logement.

En 2024, concernant le parc public, la Direction départementale des territoires recense un total de 190 000 euros d'aides a été mobilisée pour financer des opérations de réhabilitation. Ces aides ont permis la rénovation de 20 logements, contribuant à l'amélioration de la qualité énergétique et à la lutte contre l'habitat dégradé au sein du parc locatif public. Le département pour le parc public de logements locatifs sociaux : sur la période 2022-2024, en moyenne 1 300 logements financés par an pour près de 5 M€ annuels.

En Haute-Savoie, la délégation des aides de l'ANAH est assurée par la Direction départementale des territoires (DDT), qui instruit les dossiers et attribue les aides. Dans certains cas, cette compétence peut également être exercée par des collectivités territoriales ayant obtenu la délégation des aides à la pierre, comme Annemasse Les Voirons Agglomération (loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales).

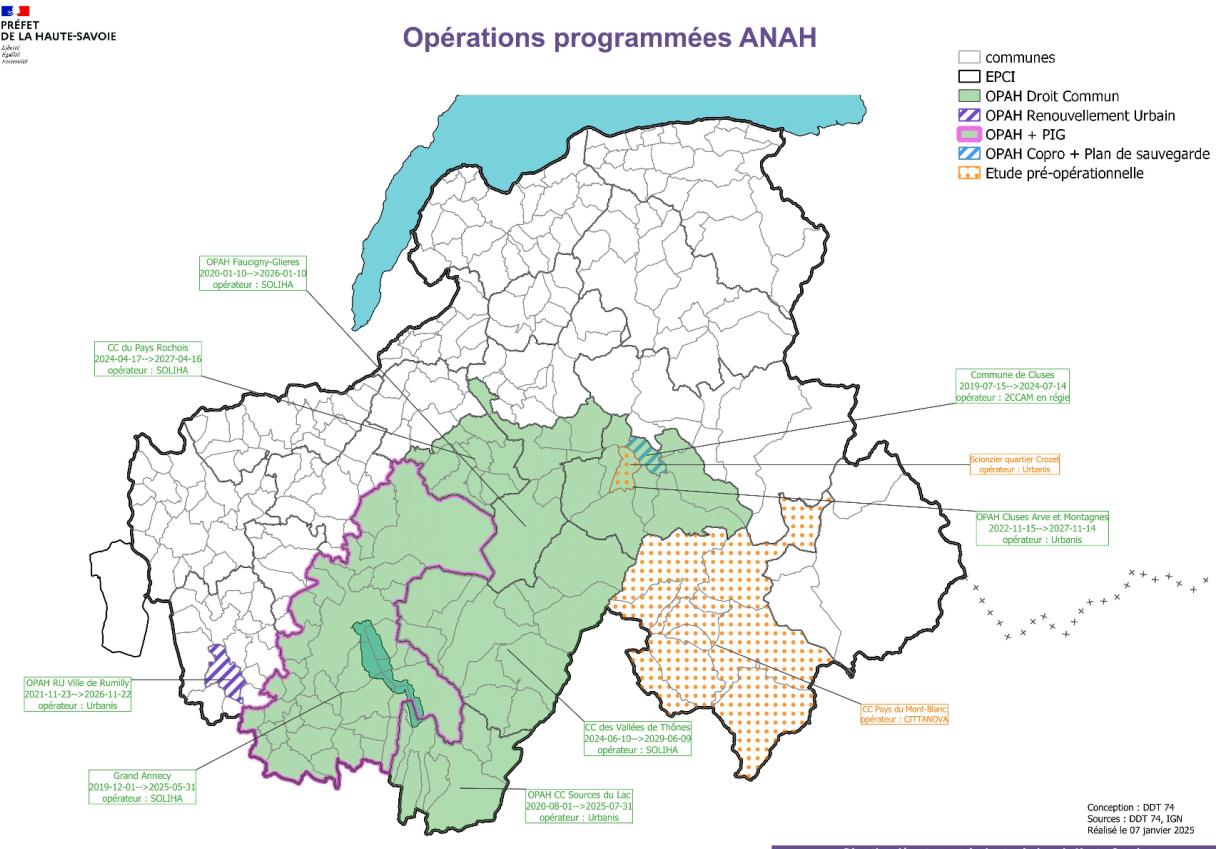


En 2024, dans le cadre de la délégation des aides de l'ANAH, 1 335<sup>25</sup> logements du parc privé ont bénéficié d'un soutien financier pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation à la perte d'autonomie. L'enveloppe mobilisée s'élève à près de 16 millions d'euros, répartie entre 531 maisons individuelles et 834 logements situés en immeubles collectifs. Ces interventions traduisent une politique ciblée de soutien à l'amélioration de l'habitat.

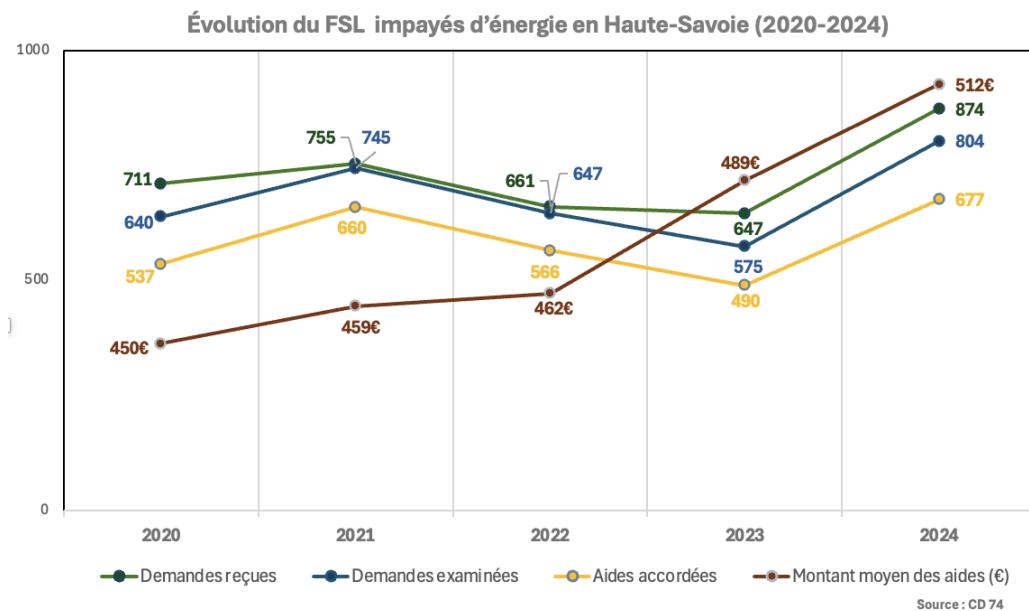
<sup>25</sup> Source : DDT 74

En complément des aides étatiques, le département subventionne le parc privé de logements (propriétaires aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires) sur la période 2022-2024 : 420 logements financés par an en moyenne pour 730 k€ annuels. Il convient de préciser que les logements financés par l'Anah en 2024 sont transmis progressivement au Département. Ainsi, tous les dossiers 2024 ne sont pas encore financés par le CD74. En conséquence, les aides attribuées en 2024 par le Département portent principalement sur des dossiers de 2023, ou les volumes étaient plus faibles : 242 logements financés pour un montant de 470 000 €.

Le département bénéficie d'une couverture d'opérations visant à améliorer la qualité de l'habitat. Ces dispositifs contribuent à lutter contre le mal-logement et à prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels. Actuellement, huit Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont déployées sur le territoire départemental, tandis que deux autres sont en phase d'études pré-opérationnelles. Portées par les collectivités, ces OPAH s'inscrivent dans un projet global. Menées sur une durée de 3 à 5 ans, elles accompagnent les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux, en intervenant sur plusieurs axes majeurs : la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la résorption de l'habitat indigne ou dégradé, la remise sur le marché de logements vacants ainsi que le traitement des difficultés spécifiques rencontrées par certaines copropriétés.



Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) sous la gestion du conseil départemental comprend un volet spécifique dédié à la prise en charge des impayés d'énergie (électricité, gaz, fioul, etc.). Il vise à prévenir les coupures, favoriser le maintien dans le logement et éviter l'aggravation de la précarité énergétique. L'aide prend la forme d'une subvention accordée sous conditions de ressources. Ce dispositif constitue un levier essentiel de soutien aux ménages en difficulté face à l'augmentation des charges liées à l'énergie. 677 aides ont été au titre du FSL Impayés d'énergie pour 874 demandes reçues en 2024



Parmi les publics bénéficiaires du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) en Haute-Savoie, les ménages isolés (47,5%) représentent la part la plus importante, traduisant une forte exposition de ces foyers à la précarité. Les bénéficiaires du RSA ou de la prime d'activité (32%) ainsi que les salariés en emploi (34%) constituent également une part importante, confirmant le rôle du FSL comme dispositif de soutien aux ménages les plus modestes. Les personnes retraitées (12%) y accèdent plus marginalement.

## 2.6 Les expulsions locatives : un enjeu de territoire

Depuis 2016, la DDETS à la gestion des procédures d'expulsions locatives avec baux locatifs (logements privés ou sociaux, locaux commerciaux, adjudications) qui s'organise par arrondissement : Annecy, Bonneville, Saint-Julien-en-Genevois et Thonon-les-Bains.

Concernant la phase précontentieuse des procédures judiciaires pour impayés de loyers la Haute-Savoie se caractérise par une augmentation du nombre de commandement de payer (CDP) de l'ordre de +60% en 5 ans. Ce niveau élevé de CDP ne signifie toutefois pas que toutes les procédures aboutissent à une expulsion : une part importante est abandonnée, soit du fait d'un règlement amiable, soit par effet des aides de prévention... En 2024, les octrois de la force publique connaissent une hausse importante de +25,9 % notamment sur les circonscriptions les plus tendues en termes de logement (181 octrois accordés sur St-Julien et 130 octrois accordés sur Annecy). Cette tendance haussière des octrois est toutefois homogène pour l'ensemble du territoire (Thonon +20,7 % entre 2023 et 2024, Bonneville +131,4 % de 35 à 81 octrois accordés).

Les arrondissements d'Annecy et de Saint-Julien-en-Genevois concentrent une part significative de l'activité contentieuse locative à l'échelle départementale. Ces territoires, qui regroupent les deux principaux pôles urbains du département (Annecy et Annemasse), sont marqués par une surreprésentation à chaque stade de procédure. En 2024, ils totalisent à eux deux 62,4 % des commandements de payer, 61,1 % des commandements de quitter les lieux (CQL), 62,7 % des octrois de la force publique et 62,8 % des expulsions effectives. Cette concentration s'explique par leur attractivité résidentielle et économique.

Stades des procédures	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution sur 5 ans (%)
<b>Commandements de payer (CDP)</b>	2130	2144	2210	2052	3040	3416	60,4
<b>Assignations</b>	1457	1246	1285	1419	1628	1781	22,2
<b>Commandement à quitter le lieu (CQL)</b>	848	636	854	770	845	908	7,1
<b>Demandes octrois force publique (FP)</b>	583	464	601	557	585	711	22,0
<b>Octrois force publique (FP)</b>	394	276	317	342	358	496	25,9
<b>Nombre expulsions effectives</b>	239	128	182	236	231	312	30,5
<b>Logements récupérés Sans mise en oeuvre</b>	322	246	283	299	281	339	5,3

Source : DDETS 74

Entre 2022 et 2024, tous les indicateurs liés aux procédures d'expulsion connaissent une hausse nette, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé, traduisant une dynamique généralisée de tensions locatives dans le département.

Les octrois de la force publique, marqueur du basculement vers l'expulsion effective, sont également en forte progression, en particulier dans le parc public (+51,4 %), mais aussi dans le privé (+38 %). Cette hausse montre que malgré les dispositifs de médiation, une part croissante des contentieux locatifs débouche sur une demande d'intervention de l'État. De manière cohérente, le nombre d'expulsions effectives augmente également : +35,4 % dans le public et +28,4 % dans le privé.

L'écart entre parc public et privé se creuse de façon continue notamment en 2024 en constatant une sur-représentation des procédures sur le parc social. Cette tendance peut s'expliquer en partie par la composition sociale des ménages : les locataires du parc social disposent de ressources plus modestes, en lien avec les plafonds HLM, ce qui les rend plus vulnérables face aux impayés. L'écart des loyers entre les deux parcs, traduit une pression croissante sur les ménages les plus précaires.

Évolution des procédures d'expulsion en Haute-Savoie par type de parc (2022-2024)

Stades des procédures	2022		2023		2024		Evolution 2022-2024 (%)	
	Public	privé	Public	privé	Public	privé	Public	privé
<b>CDP (1)</b>	1250	802	1644	1396	2084	1332	66,72	66,08
<b>assignations</b>	867	552	1042	586	1115	666	28,60	20,65
<b>CQL (2)</b>	464	306	516	329	539	369	16,16	20,59
<b>demandes octrois FP (3)</b>	338	219	382	203	434	277	28,40	26,48
<b>octrois FP (3)</b>	179	163	205	153	271	225	51,40	38,04
<b>nombre expulsions effectives</b>	127	109	141	90	172	140	35,43	28,44
<b>Logements récupérés Sans mise en oeuvre</b>	132	167	124	157	159	180	20,45	7,78

Source : DDETS 74

Le nombre de signalements d'impayés enregistré par la CAF de Haute-Savoie connaît une hausse continue depuis 2022, après un repli temporaire.

Année	Signalements d'impayés reçus – CAF 74
2021	4894
2022	4150
2023	4713
2024	5066

+0,9%/an  
entre 2021 et 2024

Source : CAF 74

La remontée régulière des signalements depuis trois ans souligne la nécessité de renforcer les actions de prévention en amont du contentieux, notamment par le repérage précoce et la coordination des acteurs. Cette tendance traduit une stabilisation des signalements mais illustre également la vulnérabilité persistante des ménages fragiles.

#### → Coordination des acteurs et animation renforcées de la prévention des expulsions locatives

Depuis 2022, le dispositif PRE-CCAPEX constitue un outil de renforcement de la prévention des expulsions expérimentée dès 2022 pour renforcer les actions coordonnées entre l'État, le département et les partenaires locaux. Cette approche vise à prévenir les expulsions locatives par une coordination étroite autour des situations individuelles complexes.

En 2023, 161 ménages ont été suivis dans le cadre des PRE-CCAPEX, dont 76 % dans le parc public. 13% des situations suivies ont connu une issue positive. Les chiffres 2024 apparaissent globalement similaires, avec des niveaux de suivi, de réorientation en CCAPEX et de clôture comparables à ceux de 2023, ce qui permet de constater une stabilité du dispositif.



#### Pré-CCAPEX - Chiffres clés - 2024

**157** ménages suivis dans le cadre de la pré-CCAPEX.  
**75%** concernant le parc public  
**41%** des dossiers étudiés sont passés en CCAPEX  
**79** clôtures  
**12%** des situations suivies ont des issues positives

On observe notamment une forte représentation du parc social dans les dispositifs PRE-CCAPEX et CCAPEX, ce qui apparaît cohérent au regard des données précédentes, qui mettent en évidence des différences marquées entre les parcs public et privé à chaque stade de procédure.

Ces données mettent en avant l’importance de la poursuite et du renforcement des dispositifs de prévention des expulsions et d’accompagnement des ménages en difficulté. Cette dynamique de prévention s’appuie aujourd’hui sur plusieurs postes et dispositifs opérationnels :

- un poste de chargée de mission dédiée à la prévention des expulsions locatives, créé en 2022 porté par PLS ADIL 74 et financé par la DDETS ;
- Une chargée de mission PEX (prévention des expulsions locatives) /PDALHPD au sein de la DDETS ;
- Plusieurs postes mobilisés au sein du service logement habitat du Département, participant activement aux pré-ccapex et ccapex ;
- L’ensemble des travailleurs sociaux du Département qui réalisent les diagnostics sociaux et financiers (DSF) au moment de l’assignation et les enquêtes expulsion au moment du CQL. A noter qu’en moyenne 40% des ménages se manifestent suite au courrier proposant un rendez-vous au moment de l’assignation et 55 % au moment du CQL ;
- Une Équipe Mobile de Prévention des Expulsions (EMPEX), portée par l’UDAF 74, qui intervient spécifiquement dans le parc privé.

L’Équipe Mobile de Prévention des Expulsions (EMPEX), portée par l’UDAF 74, intervient spécifiquement dans le parc locatif privé pour prévenir les expulsions en amont. Elle prend contact directement avec les ménages repérés, et les informe sur leurs droits, les possibilités d’accompagnement ou d’orientation vers les dispositifs adaptés.

Ses principes d’intervention reposent sur la réactivité, l’« aller vers », le volontariat du ménage et une coordination étroite avec les partenaires. La CAF et la CCAPEX constituent les principaux prescripteurs du dispositif. Les territoires d’Annecy et du Genevois sont ceux où l’équipe est le plus mobilisée, du fait d’une forte concentration des procédures d’expulsions sur les deux arrondissements de ces villes.



L’Equipe mobile de prévention des expulsions  
EMPEX

**187** ménages orientés en 2024  
**125** ménages orientés en 2023  
**62** ménages orientés en 2021

A noter également, la ligne « SOS Loyers Impayés » (0805 160 075), mise en place par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), est un numéro vert gratuit accessible du lundi au vendredi. Elle s'adresse à la fois aux locataires en difficulté et aux propriétaires bailleurs confrontés à des impayés, et permet d'être mis en relation avec un conseiller juriste de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du territoire concerné. Ce service offre une information juridique personnalisée, un accompagnement sur les démarches à entreprendre et une orientation vers les dispositifs d'aide existants.



En Haute-Savoie, le service de l'ADIL 74 a enregistré 466 appels sur cette ligne en 2023 et 661 en 2024. Cette évolution peut s'expliquer par la conjonction de plusieurs facteurs économiques et sociaux tels que l'augmentation du coût de la vie et du logement, ou encore une meilleure connaissance et visibilité du dispositif.

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) a permis des clôtures de procédures d'expulsion, témoignant de l'incidence favorable des aides financières.

En 2022, 147 aides ont été versées au titre du FSL ayant eu pour effet la clôture de la procédure d'expulsion en cours. En 2023, le nombre d'interventions est resté stable avec 136 aides versées ayant eu cet effet. En 2024, on observe une hausse, avec 185 aides versées, soit +25,9 % par rapport à 2022. Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, 65 aides ont été versées avec effet de clôture (*Source : CD 74*).



Fonds de solidarité logement (FSL)

185

aides versées au titre du FSL ayant permis la clôture de la procédure d'expulsion en cours en 2024

Enfin, le Département a créé en 2021 une mesure d'accompagnement social pour la préparation à l'audience aux fins de résiliation de bail (AP2A) dans le cadre de son dispositif global d'accompagnement social (Accompagner pour se loger-APSL). L'objectif de cette mesure est de préparer les personnes menacées d'expulsion locative à se rendre à l'audience. Plus précisément il s'agit d'aider le ménage menacé d'expulsion à définir le projet vis-à-vis du logement ainsi que les propositions de réponse à apporter à l'audience, de proposer un accompagnement social et budgétaire, d'accompagner physiquement à l'audience et de proposer un soutien juridique en lien avec l'association PLS. ADIL74. En 2024, 32 ménages ont ainsi pu être accompagnés (-30% par rapport à 2023).

#### → Évolution du nombre de bénéficiaires des aides au logement en Haute-Savoie (2021–2024) : un recul progressif

Évolution du nombre de bénéficiaires des aides au logement en Haute-Savoie (2021–2024)

Type d'aide	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-10-2024
Aide personnalisée au logement (APL)	23204	23297	23234	23283
Allocation de logement familiale (ALF)	4508	3890	3663	3547
Allocation de logement sociale (ALS)	11928	11333	10913	10596
Total bénéficiaires Logement	39640	38520	37810	37426

- 2%/an  
entre 2021 et 2024

Source : CAF 74

En 2021, la Haute-Savoie comptait 39 640 bénéficiaires d'aides au logement (APL, ALF, ALS). Au 31 octobre 2024, ce chiffre s'établit à 37 426, marquant une diminution modérée des effectifs sur la période. Les APL constituent la principale aide, avec plus de 23 000 bénéficiaires chaque année, tandis que les allocations ALS et ALF enregistrent une baisse notable entre 2021 et 2024. Certains territoires se distinguent par un nombre important de bénéficiaires, comme le Grand Annecy (12 113 bénéficiaires), Annemasse-Les Voirons Agglomération (6 387) et Thonon Agglomération (4 422). Cette répartition illustre des besoins différenciés selon les territoires, possiblement liés à des facteurs comme la densité de population, le coût du logement ou encore les profils socio-économiques des habitants.

## 2.7 Focus thématiques

### Focus des recours DALO et DAHO en Haute-Savoie : dynamique, enjeux et évolutions

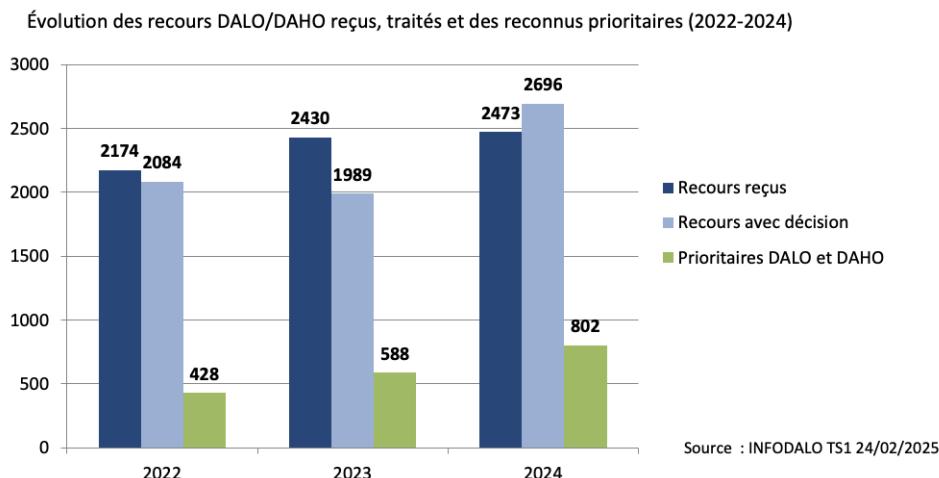
**La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et droit à l'hébergement opposable :** Instaure un droit au logement « garanti par l'Etat à tout personne qui [...] n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou s'y maintenir ». Elle crée ainsi pour l'Etat une obligation de résultat en matière d'attribution d'un logement adapté à la situation des demandeurs les plus démunis. Selon la loi le DALO doit répondre à l'impossibilité de se loger par ses propres moyens ou à une situation d'urgence face au logement.

**Objectifs réglementaires d'attributions de relogement des publics prioritaires** fixés par la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 qui sont les suivants : objectifs de 25% minimum de relogement à des **ménages bénéficiant du DALO** (Article L441-2-3) et, à défaut, à des demandeurs prioritaires au titre de **l'article L. 441-1** du CCH ;

La création de **commissions de médiation DALO** (Comed) permet de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de certaines demandes de façon collégiale, après dépôt d'un recours par les demandeurs. Cette reconnaissance est un motif de priorité et l'Etat est tenu de proposer un logement dans les 3 mois qui suivent la décision de la Comed et 6 semaines pour les reconnus DAHO (sous peine contentieux).



La Haute-Savoie occupe le 3<sup>e</sup> rang régional avec **2 473 recours DALO et DAHO reçus en 2024 (+13,8 % par rapport à 2022)**, représentant 20,7% des demandes régionales.

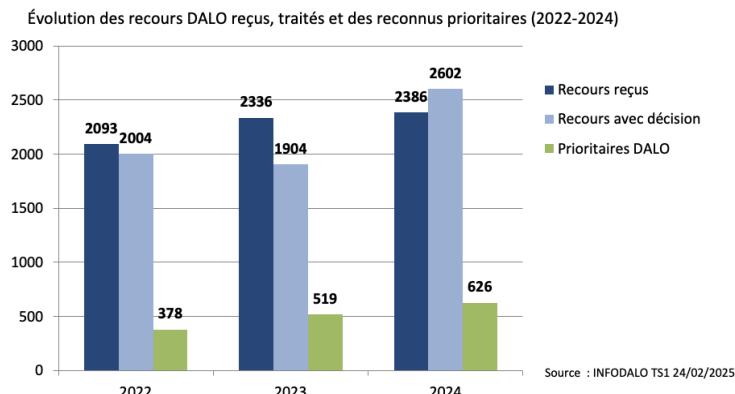


En termes de recours DALO, la Haute-Savoie se place en seconde position au niveau régional avec 2 386 dossiers en 2024 (+14,7% par rapport à 2022), soit 23,8% des demandes régionales. Pour les recours DAHO reçus en Haute-Savoie (87), +7,4% par rapport à 2022 représentant près de 5% des demandes au niveau régional.

#### DALO Droit au logement opposable

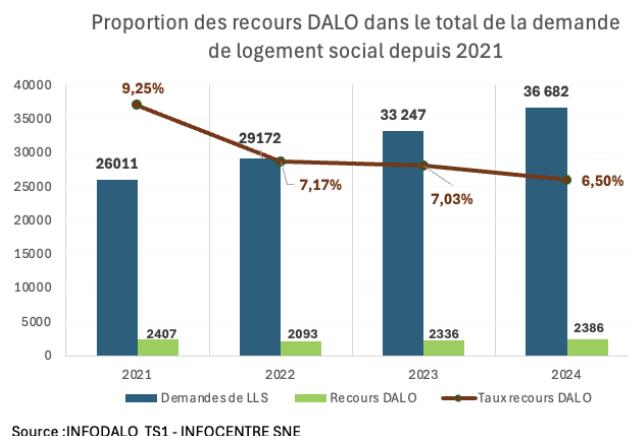
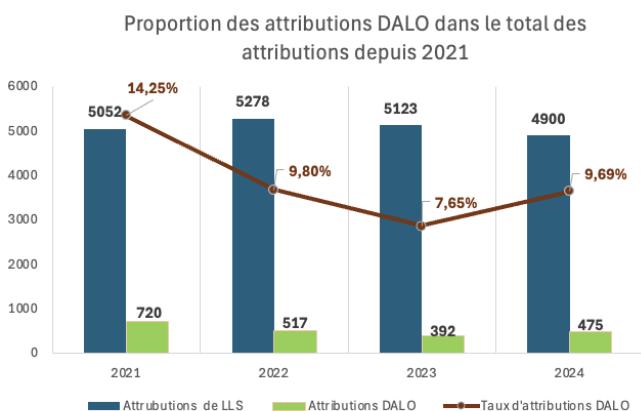
Les délais moyens de relogement continuent de diminuer, passant de 9 mois et 9 jours en 2022, à 8 mois et 18 jours en 2023, puis 7 mois et 22 jours en 2024. 2 602 dossiers ont été instruits en 2024 (+36,66% par rapport à 2023). En 2024, 626 recours ayant fait l'objet d'une

décision ont été reconnus prioritaires (taux d'acceptation 24,1%) et 1 540 recours ont été rejettés (59%).

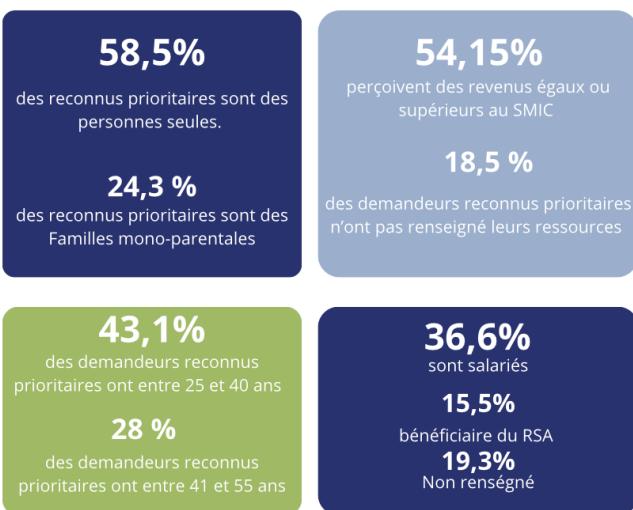


La part des demandeurs de logement social ayant déposé un recours est également en baisse, avec 6,5%, contre 3,52 % pour l'ensemble de la région AURA. En 2024, 475 ménages ont été relogés dans le parc social, tandis que 43 ont perdu leur statut suite au non-renouvellement de leur demande.

Le taux de recours DALO (proportion des demandeurs DALO dans la demande globale) diminue progressivement depuis 2021, passant de 9,25 % à 6,50 % en 2024. Pourtant, le volume total de demandes de logement social augmente fortement (+41 % entre 2021 et 2024). Cette baisse relative illustre une offre sociale insuffisante face à la demande globale, affectant particulièrement les plus vulnérables.



#### Profil des ménages reconnus prioritaires en quelques chiffres (2024)



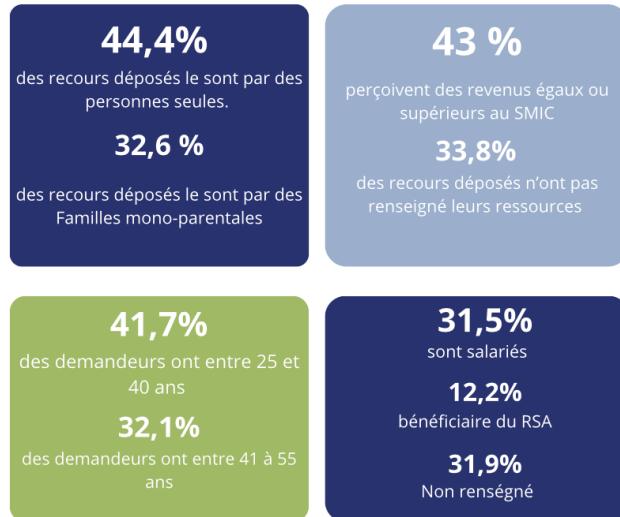
Source : INFODALO TP4, 24/02/2025

Les profils des demandeurs DALO en Haute-Savoie révèlent une surreprésentation des personnes seules (44,4 % des recours déposés et 58,5 % des ménages reconnus prioritaires) ainsi que des familles monoparentales, qui représentent près d'un tiers des recours. Ces constats reflètent les évolutions démographiques du département : la part des ménages isolés augmente (54,9 % en 2023), tandis que celle des familles monoparentales est en baisse continue depuis 2022, mais demeure la

deuxième plus représentée(27,2% en 2023).

Les tranches d'âge les plus concernées sont les 25-40 ans (43,1 % des prioritaires) et les 41-55 ans, pouvant traduire une précarisation croissante des jeunes actifs. Sur le plan des ressources, plus de la moitié des ménages reconnus prioritaires déclarent un revenu au moins égal au SMIC, et 15,5 % bénéficient du RSA, illustrant une diversité des profils où la précarité ne se résume pas à l'absence totale de revenus.

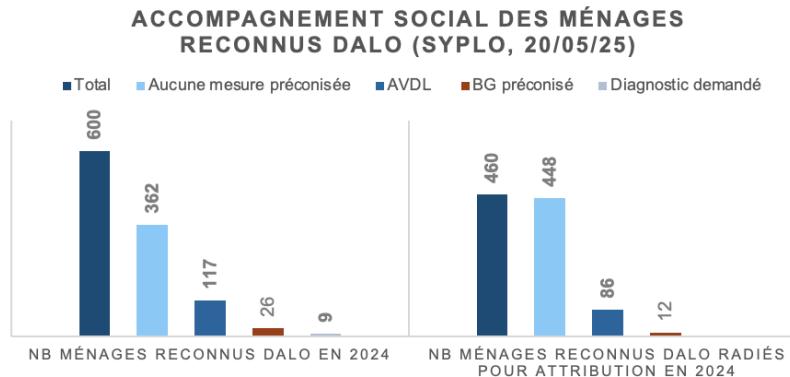
Profil des demandeurs ayant déposé un recours en quelques chiffres (2024)



Source : INFODALO TP4, 24/02/2025

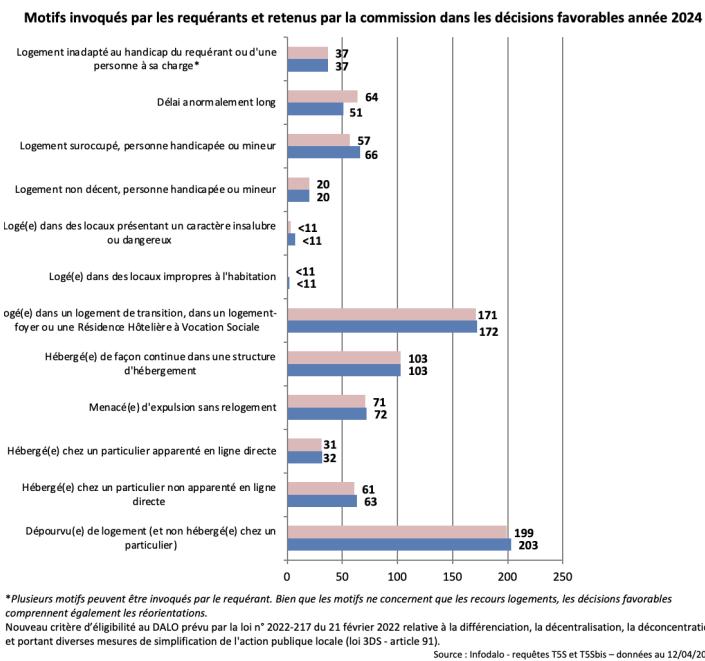
Enfin, la taille des ménages et la situation professionnelle confirment une forte dominante de petits ménages et de personnes insérées (36,6 % de salariés parmi les prioritaires), soulignant que l'accès au logement ne dépend plus uniquement du statut d'emploi, mais aussi des conditions de marché et de vulnérabilités multiples (économiques, sociales...).

En 2024, sur les 626 ménages reconnus DALO, plus de la moitié (362) n'ont fait l'objet d'aucune mesure d'accompagnement social financé par l'Etat<sup>26</sup>, tandis que 117 ont bénéficié d'une préconisation Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), 26 d'un bail glissant et 9 d'un diagnostic social.



Parmi les 475 ménages DALO radiés pour attribution, cette tendance se confirme : la majorité (448) n'ont pas eu de mesure sociale associée, 18,7% ont bénéficié d'une mesure AVDL, et 2,61% d'un bail glissant.

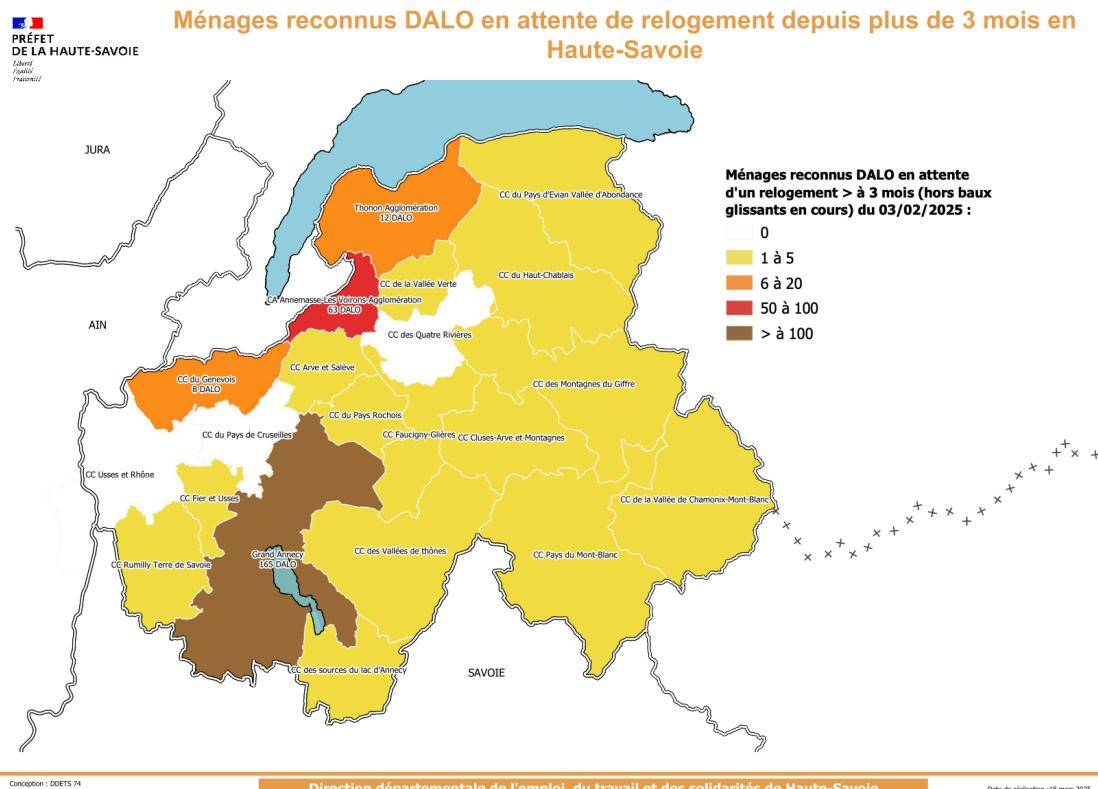
<sup>26</sup> Certains de ces ménages ont toutefois pu faire l'objet d'un accompagnement social du Département (travailleurs sociaux des pôles médico-sociaux (PMS) ou via le dispositif Accompagner pour se loger (APSL)



Les motifs de priorisations retenus par la COMED (2024) correspondent majoritairement à des situations d'absence de logement autonome, soit 291 situations (39,06%) ou de ménages hébergés de façon continue dans une structure d'hébergement (103) et logés dans un logement de transition, dans un logement-foyer ou une RHVS (171), soit 274 situations (36,78%).

Pour les ménages reconnues DALO les motifs invoqués correspondent majoritairement aux motifs retenus par la COMED..

Au 3 février 2025, **368** ménages DALO sont encore en attente de relogement, dont **283** sont hors délai, c'est-à-dire au-delà du délai légal (3 mois) d'exécution prévu. Cette situation met également en lumière les limites de mobilisation des contingents réservataires et l'insuffisance globale de l'offre mobilisable, notamment dans les zones les plus tendues.  
Source : SYPLO, 03/02/2025.

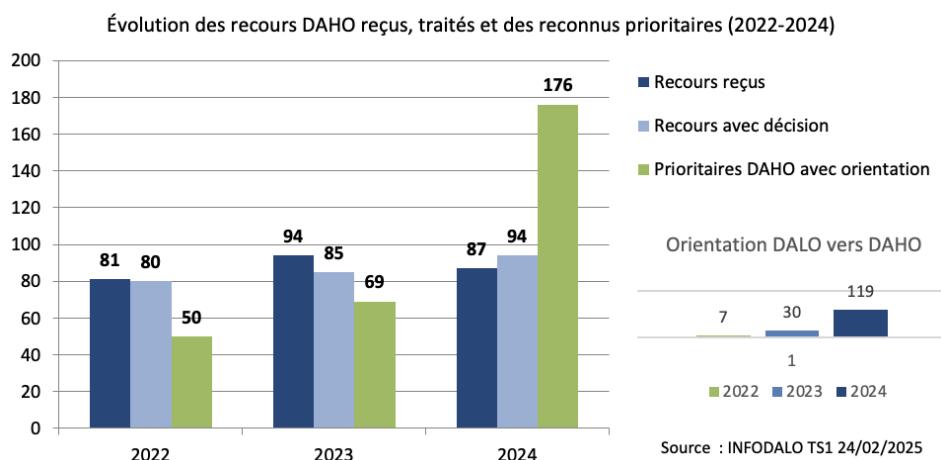


La carte montre une forte concentration des situations hors délai de relogement DALO sur le Grand Annecy, qui totalise 163 ménages, soit près de 57,6 % des situations départementales. Annemasse Agglo en compte 63, tandis que Thonon Agglomération en recense 11. Ces trois intercommunalités apparaissent comme les principaux pôles d’attente sur le territoire. Cette lecture rappelle que la géographie des ménages en attente reflète à la fois l’intensité de la demande, la tension sur l’offre de logements sociaux, et les capacités locales de relogement, variables selon les dynamiques territoriales.

## DAHO Droit à l’hébergement opposable

Contrairement au DALO, le DAHO ne vise pas l’accès à un logement, mais à une solution d’hébergement stable, adaptée et digne. Le Daho priorise l'accès au dispositif d'hébergement d'urgence qui s'adresse, à tout moment, à toute personne sans abri (SDF) en situation de détresse médicale, psychique ou sociale.

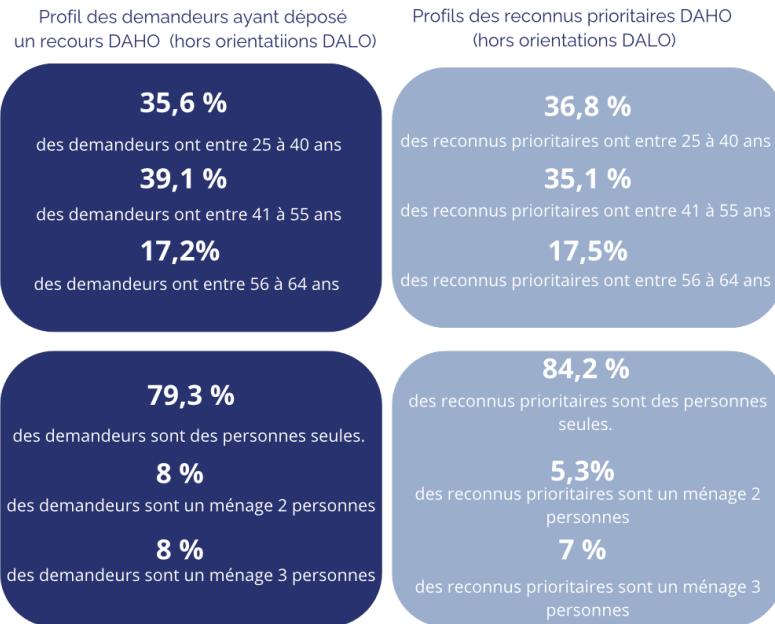
En Haute-Savoie, le délai moyen d'hébergement atteint **4 mois et 4 jours<sup>27</sup>** en 2024. Pour rappel le délai légal est de 6 semaines. Le nombre de dossiers instruits est de 94 (+10,59% par rapport à 2023).



Les profils des demandeurs et des ménages reconnus au titre du DAHO en 2024 confirment une nette prédominance des personnes seules, représentant 79,3 % des recours déposés et 84,2 % des reconnus prioritaires. Ce constat reflète des parcours souvent marqués par la précarité, l’isolement ou l’instabilité résidentielle.

<sup>27</sup> source : INFODALO - DEL1, 24/02/2025

Les recours émanent principalement de personnes âgées de 25 à 55 ans, avec une répartition équilibrée entre les tranches 25-40 ans et 41-55 ans



Source : INFODALO TP4, 24/02/2025

Ces profils confirment la nécessité de développer une offre d'hébergement spécifique, différenciée à la fois de l'hébergement d'urgence immédiat et du logement social de droit commun.

## Focus Public Logement D'Abord - LDA : dynamiques de demande et de relogement en Haute-Savoie



**Objectifs règlementaires d'attributions de relogement des publics prioritaires** fixés par la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 qui sont les suivants :

- o objectifs de 25% minimum de relogement à des **ménages bénéficiant du DALO** (Article L.441-2-3) et, à défaut, à des demandeurs prioritaires au titre de l'**article L. 441-1** du CCH ;
- o objectifs de rééquilibrage du peuplement : consacrer minimum 25 % des attributions hors QPV à des ménages appartenant au **1<sup>er</sup> quartile** de revenu et à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- o des objectifs d'attributions à réaliser en QPV pour les ménages des trois autres quartiles de ressources les plus élevées (L.441-1-6) .

Suite à la promulgation du plan quinquennal pour le Logement d'abord[1], l'Etat rappelle l'importance de porter une attention particulière pour favoriser l'accès au logement :

- o **aux ménages issus de l'hébergement généraliste**[2] (ménages hébergés en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS), en structure d'hébergement et en hôtel) ;
- o **aux ménages se déclarant « sans abri ou en habitat de fortune ».**
- o **et aux bénéficiaires de la protection internationale et subsidiaire**[3] (BPI).

[1] Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022). Reconduite du second plan Logement d'abord (2023-2027).  
[2] Circulaire du 03 juin 2020 sur l'Hébergement d'urgence et le Logement d'abord.  
[3] Instruction ministérielle du 10 juin 2022 pour l'accélération de l'accès au logement des bénéficiaires de la protection internationale.

### → **Demande de logement social des ménages hébergés en structure**

En 2024, 876 ménages hébergés en structure (RHVS, hôtels, CHRS, etc.<sup>28</sup>) sont demandeurs de logement social en Haute-Savoie. La très grande majorité de ces demandeurs sont hébergés en structures d'hébergement (663 ménages), loin devant les RHVS (36 ménages) et les hôtels (177 ménages).

Cela représente 3,43 % de l'ensemble des demandes hors mutations internes, et 2,39 % de la demande totale. La part des demandeurs est stable malgré une hausse du nombre de demandeurs de logement social. Le nombre de demandeurs augmente légèrement (+4,5 % par rapport à 2023), mais le taux dans la demande totale reste stable depuis 2019.

	Stock des demandes à ménages hébergés (A')	dont en structure d'hébergement (B')	dont en RHVS (C')	dont logés à l'hôtel (D')	stock des demandes hors mutations internes (E')	(F')	Nb total de demandes en stock (G')	Nb total de demandes en stock (H')	(I')
<b>2024</b>	<b>876</b>	<b>663</b>	<b>36</b>	<b>177</b>	<b>25 558</b>	<b>3,43%</b>	<b>36 682</b>	<b>2,39%</b>	
<b>2023</b>	<b>838</b>	<b>625</b>	<b>40</b>	<b>173</b>	<b>23 116</b>	<b>3,63%</b>	<b>33 201</b>	<b>2,52%</b>	
<b>2022</b>	<b>662</b>	<b>500</b>	<b>37</b>	<b>125</b>	<b>19 917</b>	<b>3,32%</b>	<b>29 140</b>	<b>2,27%</b>	
<b>2021</b>	<b>589</b>	<b>464</b>	<b>29</b>	<b>96</b>	<b>17 410</b>	<b>3,38%</b>	<b>26 011</b>	<b>2,26%</b>	
<b>2020</b>	<b>585</b>	<b>459</b>	<b>31</b>	<b>95</b>	<b>16 277</b>	<b>3,59%</b>	<b>24 344</b>	<b>2,40%</b>	
<b>2019</b>	<b>568</b>	<b>457</b>	<b>31</b>	<b>80</b>	<b>16 666</b>	<b>3,41%</b>	<b>24 642</b>	<b>2,31%</b>	

<sup>28</sup> Ne sont pas pris en compte les ménages logés en logement foyer, en résidence sociale, en pension de famille et en centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel .

Source : Ministère en charge du logement – DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE – Univers Agrégé – Données du 7/02/2025 éditées le 14/02/2025 - ADIL 74

Par ailleurs, au niveau régional, la Haute-Savoie se situe légèrement en dessous de la moyenne AURA (2,69 % des demandes totales issues de l'hébergement contre 2,39 % dans le département). La Haute-Savoie se situe au 3<sup>e</sup> rang régional en nombre de ménages hébergés demandeurs d'un logement social, derrière le Rhône et l'Isère.

#### → **Attribution de logements sociaux aux ménages hébergés en structure**

	Nb attributions à des ménages hébergés	Nb attributions hors mutations internes	(A) / (B)	Nb total d'attributions	(A) / (C)
	(A)	(B)	(C)		
2024	221	3 852	5,74%	4 900	4,51%
2023	216	4 008	5,39%	5 123	4,22%
2022	232	4 044	5,74%	5 278	4,40%
2021	213	3 889	5,48%	5 052	4,22%
2020	139	3 386	4,11%	4 339	3,20%
2019	150	3 857	3,89%	4 956	3,03%

En 2024, 1 hébergé sur 4 a pu accéder à un logement social. 221 ménages hébergés ont obtenu une attribution de logement social en Haute-Savoie. Cela représente 5,74 % des attributions hors mutations, et 4,51 % de l'ensemble des attributions réalisées dans l'année.

La Haute-Savoie se place au 5<sup>e</sup> rang régional derrière le Rhône, l'Isère, la Loire et l'Ain. (Données issues de l'infocentre SNE le 28/06/2024, ADIL 74). Il est constaté une hausse régulière du volume et du taux des attributions aux ménages depuis 2019, avec néanmoins une légère stagnation observée depuis 2022.

En 2024, 876 ménages hébergés étaient demandeurs de logement social en Haute-Savoie, et 221 d'entre eux ont été relogés. L'objectif annuel fixé pour ce public (177 relogements) a été dépassé, avec un taux de réalisation de 125 %. À noter qu'en 2023, l'objectif était similaire (177 relogements), avec 216 attributions, soit 122 % de réalisation.

#### → **Demande et attribution de logements sociaux pour les ménages sans abri**

SANS ABRI	Demandes à ménages "Sans Abri"	Demandes hors mutations		Total demandes	
	(A')	(B')	(A') / (B')	(C')	(A') / (C')
STOCK	1 587	25 558	6,2%	36 682	4,3%
ATTRIBUTIONS	267	3 852	6,93%	4 900	5,45%

Concernant les ménages sans abri, 1 587 demandes ont été recensées en 2024. Sur cette base, 267 attributions ont été réalisées, dépassant l'objectif fixé à 186, soit un taux de réalisation de 144 %.

Cela contraste fortement avec l'année 2023, où seulement 169 relogements avaient été effectués pour 177 attendus, soit 95 % de l'objectif atteint.

Source : Ministère en charge du logement – DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE – Univers Agrégé – Données du 07/02/2025 éditées le 14/02/2025 - ADIL74)

## Focus MOUS - La maîtrise d’œuvre urbaine et sociale

La maîtrise d’œuvre urbaine et sociale (MOUS) constitue un dispositif d’ingénierie souple et ciblé, destiné à accompagner la mise en œuvre du Plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Elle vise à favoriser l’accès au logement des ménages les plus en difficulté, en tenant compte de situations spécifiques et complexes : relogement de publics sédentarisés (notamment les gens du voyage), reconversion de structures (comme la transformation d’un foyer de travailleurs migrants en résidence sociale), ou encore développement de solutions d’habitat adaptées.

La MOUS est un levier opérationnel inscrit dans la programmation du PDALHPD, dont elle permet la mise en œuvre concrète des actions les plus ciblées. Elle offre une souplesse d’intervention, un financement modulable et une capacité de coordination multi-partenariale, en cohérence avec les réalités territoriales.

Circulaire n°95-63 du 2 août 1995 *relative aux maîtrises d’œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées*

### **La MOUS "Accès au logement" en Haute-Savoie : un outil d’ingénierie au service des publics en grande difficulté**

Mise en place en 2022, la maîtrise d’œuvre urbaine et sociale (MOUS) "Accès au logement" est le fruit d’un engagement commun de l’État, du Département, des collectivités locales et de l’ensemble des partenaires, et repose sur des principes d’action partagés et une volonté de coordination renforcée. Cette MOUS permet de mobiliser des financements complémentaires de l’État et des collectivités partenaires, afin de soutenir la mise en œuvre d’actions ciblées du plan. Sa création a été motivée par plusieurs constats structurants :

- des inégalités d'accès au logement, notamment dues à la présence de zones en forte tension locative, l'attractivité économique du territoire ayant un impact sur le résidentiel,
- une articulation parfois insuffisante entre les dispositifs de logement et d'hébergement, affectant la qualité de l'accompagnement social et la lisibilité des parcours proposés.

L’objectif est de renforcer la fluidité des parcours résidentiels des ménages prioritaires, de favoriser une meilleure connaissance et appropriation des dispositifs existants par les élus et les professionnels, et de développer des dynamiques d’action coordonnées sur l’ensemble du territoire. En Haute-Savoie, la MOUS "Accès au logement" est portée conjointement par l’État, le Département, la Ville d’Annecy, la Communauté d’agglomération d’Annemasse Les Voirons, et s’inscrit dans une logique de coopération locale renforcée. Le taux de subvention de l’État est fixé à 50 % maximum des dépenses hors taxes, dans le cadre des conventions de financement.

## Focus Santé mentale et logement

La question de la santé mentale s'impose aujourd'hui comme un enjeu transversal majeur dans le champ du logement et de l'hébergement. Ces dernières années, une prise de conscience croissante s'est développée autour des liens étroits entre troubles psychiques, précarité et difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. Les retours d'expérience des acteurs de terrain (SIAO, structures d'hébergement, bailleurs et travailleurs sociaux) soulignent la complexité croissante de l'accompagnement des publics en souffrance psychique. Depuis la crise sanitaire liée au COVID-19, et notamment les confinements, la question de la santé mentale s'est imposée avec davantage d'acuité dans le champ social et résidentiel, révélant des fragilités psychiques, nombreuses ou plus visibles.

Dans ce contexte, la stratégie nationale "Logement d'abord" (2017) a encouragé une approche décloisonnée entre logement, accompagnement social et santé. Cet axe a été renforcé dans le second plan quinquennal "Logement d'abord" 2023-2027, qui affirme plus clairement encore la nécessité de coordonner les réponses logement-santé notamment pour les publics les plus éloignés de l'autonomie résidentielle.

### → **Les Projets territoriaux de santé mentale (PTSM)**

La loi du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, à travers son article 69, a instauré les Projets Territoriaux de Santé Mentale (PTSM) comme cadre de référence de la politique territoriale de santé mentale. Leur objectif est d'assurer l'amélioration continue de l'accès des personnes concernées à des parcours de santé et de vie de qualité, sécurisés et sans rupture.



Les PTSM déclinent localement les priorités nationales et régionales en matière de santé mentale, à partir d'un diagnostic territorial partagé. Le PTSM 2021-2025, encore en vigueur, ne comporte pas d'indicateur lié au logement. Le diagnostic du prochain PTSM est en cours de construction, avec la volonté d'y intégrer un indicateur logement, afin de mieux articuler et repérer le lien entre habitat et santé mentale.

### → **Une réponse médico-sociale aux situations complexes de santé mentale : l'action EMIL**

Face à la montée des problématiques de santé mentale dans le logement social, la Haute-Savoie s'est dotée depuis 2020 du dispositif EMIL (Équipe Mobile d'Intervention dans le Logement) financé par la part bailleur du FNAVDL<sup>29</sup>.



<sup>29</sup> Le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)

Cette équipe mobile vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement social des personnes présentant des troubles psychiques ou pathologies chroniques, rendant difficile l'habitat autonome dans un logement, un immeuble, ou un quartier.

Portée par l'association médico-sociale Oppelia Thylac 74 en partenariat étroit avec les bailleurs sociaux du département, l'équipe agit selon une logique d'"aller vers", en intervenant directement auprès des personnes, là où elles se trouvent pour engager un travail d'adhésion progressif avec les ménages repérés. Entre 2022 et 2024, le dispositif a connu un renforcement important, avec un doublement de l'équipe à la rentrée 2024 et un élargissement du périmètre d'action notamment pour couvrir la partie nord du département, où les besoins sont particulièrement renforcés sur ce secteur.

→ **DISPOSITIF DE PRISE EN CHARGE DES SITUATIONS D'INCURIE DANS L'HABITAT : une réponse de proximité**

Le dispositif Incurie dans l'habitat, porté par l'association Oppelia Thylac et financé par l'ARS et la DDETS, intervient sur l'ensemble de la Haute-Savoie dans le parc privé, en réponse à des situations d'habitat dégradé, causées ou aggravées par des troubles psychiques, un isolement social ou une perte d'autonomie. L'objectif de l'équipe est d'éviter les ruptures (expulsions, hospitalisations, mises en danger), en accompagnant les personnes vers un réinvestissement de leur lieu de vie, et en les reconnectant aux soins et aux droits sociaux, dans une démarche non contraignante. L'enjeu est également de permettre un passage de relais vers les acteurs de droit commun dès lors que la situation se stabilise. Ce travail repose sur un lien de confiance, construit dans la durée, souvent à partir d'une demande latérale exprimée par la personne elle-même.

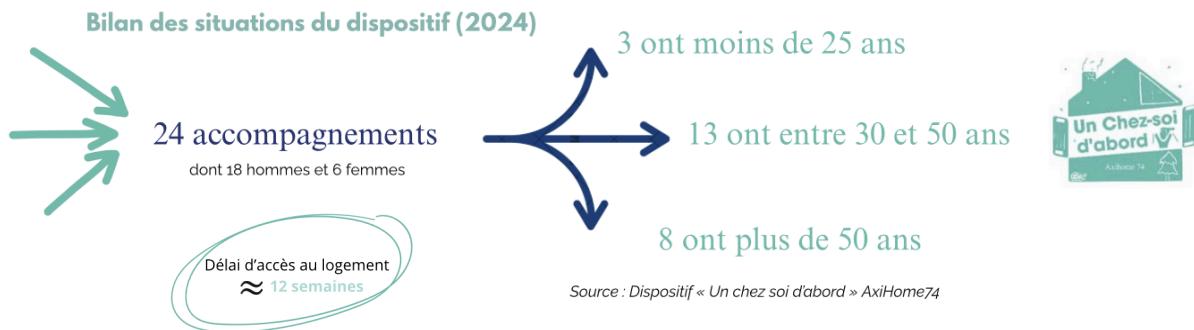


→ **"Un Chez soi d'Abord" porté par AxiHome 74**

Le dispositif Axihome, déployé en Haute-Savoie depuis 2021, s'inscrit dans une approche décloisonnée entre logement, santé mentale et accompagnement social. Il s'adresse à des personnes sans abri, cumulant troubles psychiques sévères et grande précarité, avec un

accompagnement renforcé sans exigence préalable de stabilisation des soins ou des addictions. Le logement est ici envisagé comme un support au projet de soin et d’inclusion.

Les orientations sont réalisées par une diversité de prescripteurs (UDAF, associations d’addictologie ou de maraudes). Une commission collégiale bimensuelle, qui examine en moyenne 7 à 8 dossiers, avec 2 admissions par commission. En 2024, 24 personnes ont intégré le dispositif (parmi 31 dossiers présentés), dont 20 effectivement logées.



Le dispositif ne fonctionne pas avec un stock de logements disponibles, mais dans le cadre d'un projet logement individualisé pour chaque personne orientée. Cela implique l'existence d'un délai d'accès au logement, aujourd'hui estimé à environ 12 semaines, ce qui correspond à la moyenne nationale. En cas de délai trop important, un système de logements « tampons » peut être mobilisé.

Par ailleurs, le dispositif repose sur une décorrélation entre logement et accompagnement : une personne peut perdre ou quitter son logement sans que l'accompagnement ne soit interrompu, et, à l'inverse, interrompre son accompagnement tout en conservant son logement, notamment dans les phases de fin de parcours.

## Partie 3 : Accès à l'hébergement et le logement accompagné : entre l'offre et la diversité des besoins

8 avril 2010 : Création du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) par circulaire, posant les bases de sa mission de coordination de l'offre d'hébergement et d'accompagnement.  
 24 mars 2014 : La loi n° 2014-366 (dite loi ALUR) consolide les missions du SIAO.  
 → L'article 121 consacre le SIAO comme : « une plateforme départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement, vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile ».   
 17 décembre 2015 : Circulaire précisant les directives de mise en œuvre des SIAO départementaux uniques.  
 → En Haute-Savoie, mise en place d'un SIAO unique au 1er mai 2016.  
 31 mars 2022 : Instruction relative aux missions du SIAO, qui le désigne comme : → « le service public de la rue au logement ».  
 Depuis le 1er avril 2017 : Le SIAO départemental de Haute-Savoie est porté par la Croix-Rouge française.

### 3.1 Des places d'hébergement, de logement accompagné qui peinent à répondre aux besoins sur le territoire :

**Hébergement d'urgence et d'insertion** : Nuitées hôtelières, CHU (Centre d'hébergement d'urgence), CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale)

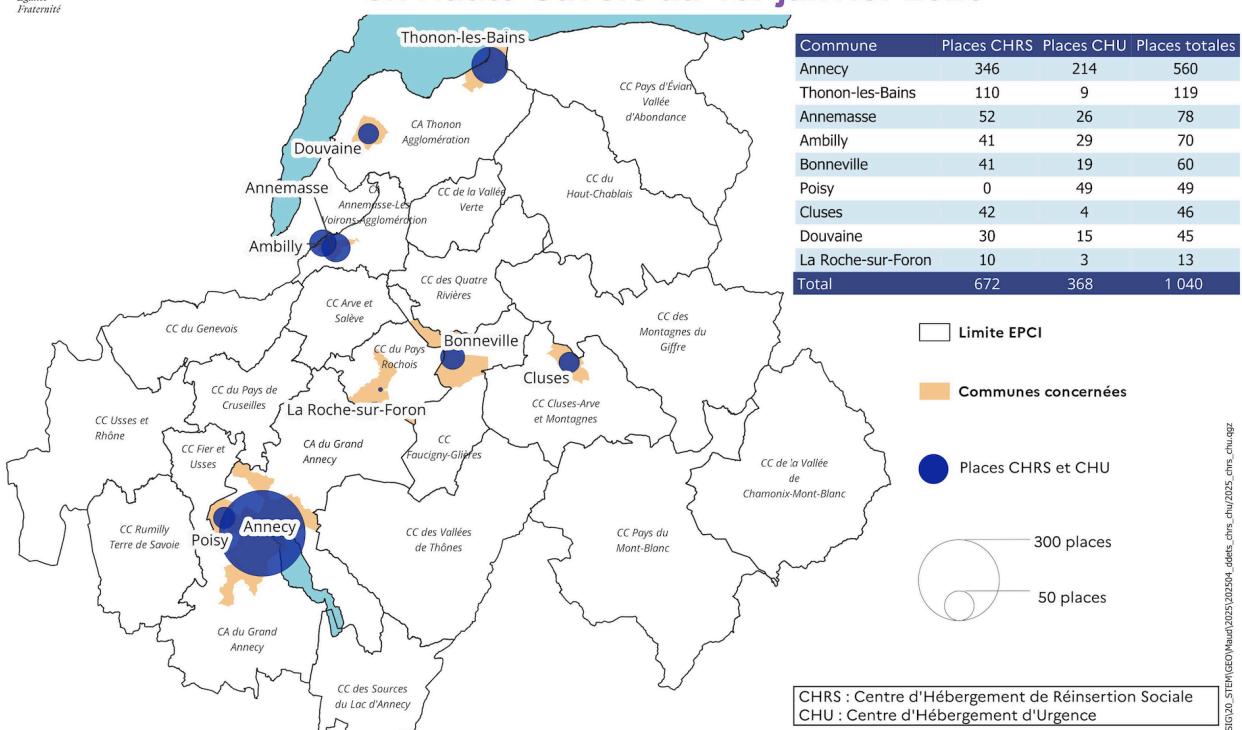
**Logement accompagné** : RS (Résidence sociale), FJT (Foyer Jeunes Travailleurs), FTM (Foyers travailleurs Migrants), PF (Pension de famille), RA (Résidence Accueil)

Demandeurs d'asile / Bénéficiaires de la protection internationale : HUDA (Hébergement d'Urgence pour demandeurs d'asile), CADA (Centre d'accueil pour demandeurs d'asile) 

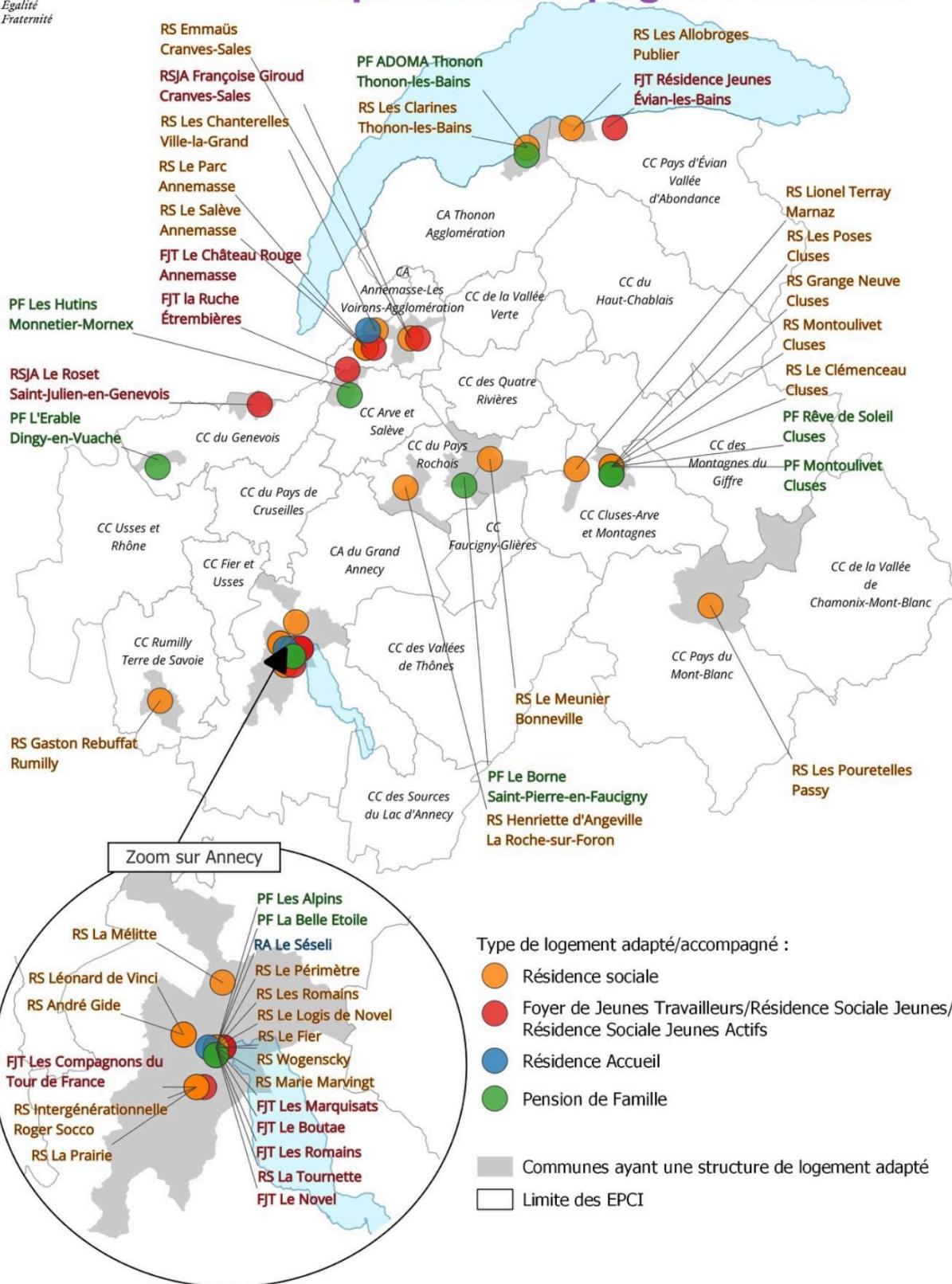
La carte ci-dessus illustre la répartition territoriale des places d'hébergement durable (urgence et insertion) en Haute-Savoie, à l'exclusion des dispositifs temporaires : places hivernales, de crise, nuitées hôtelières ou hébergements hors CHRS. En intégrant les places d'urgence situées dans les résidences sociales, le parc total atteint 1 093 places.



### Répartition des places de CHRS et CHU en Haute-Savoie au 1er janvier 2025

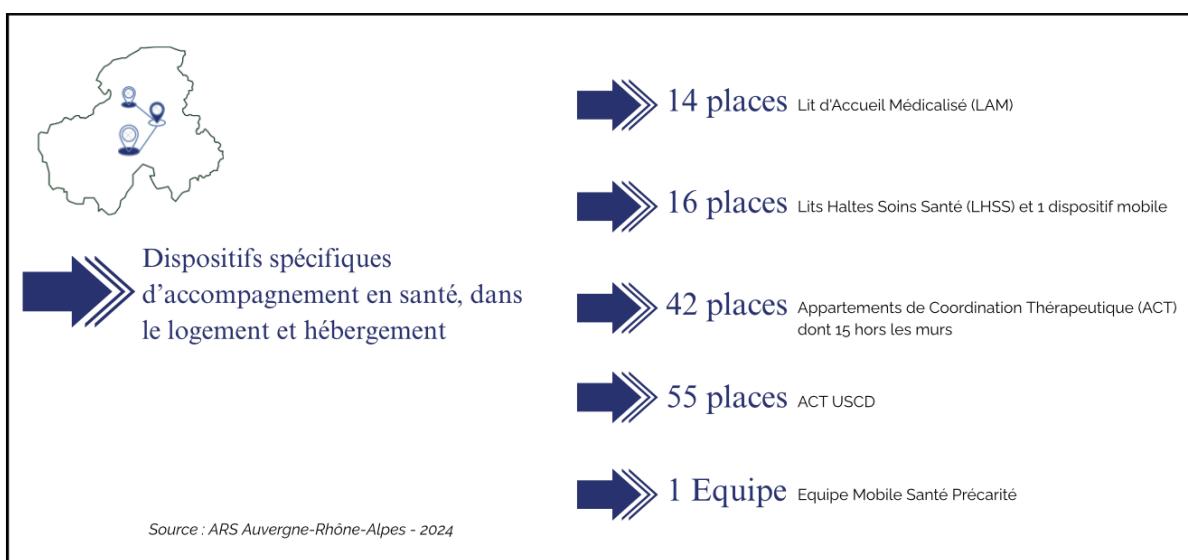


## Répartition des logements adaptés/accompagnés en 2024



Les cartes précédentes permettent d'analyser la répartition territoriale de l'offre d'hébergement et de logement accompagné en Haute-Savoie en 2024. La première carte illustre la répartition des places de CHRS (insertion) et CHU (urgence) au 1er janvier 2025. Elle met en évidence une concentration forte de l'offre sur les grands pôles urbains, notamment Annecy, Thonon-les-Bains, Annemasse et Cluses. À l'inverse, des secteurs ruraux et de montagne restent peu ou pas couverts, l'offre d'hébergement d'insertion et d'urgence y demeure très localisée. La seconde carte présente l'ensemble des logements adaptés/accompagnés. Issue du répertoire de l'offre 2024 du SIAO, elle restitue l'offre globale disponible sur le territoire, et non uniquement celle régulée par le SIAO. On y observe une volonté d'irriguer plus largement le territoire, avec une présence dans des communes moins centrales. Toutefois, une grande part de l'offre reste concentrée sur Annecy et les grands pôles urbains.

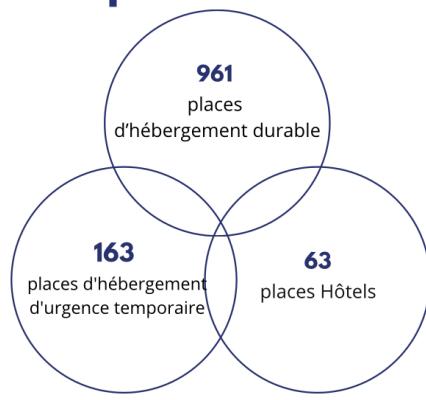
#### Point d'information : repères sur des dispositifs spécifiques



En 2024, le SIAO recense 1 187 places d'hébergement (urgence et insertion, pérenne ou temporaire) et 1 114 logements accompagnés à disposition du SIAO sont pris en compte : les résidences sociales, les pensions de famille, les résidences accueil, FTJ/Résidences sociales jeunes, l'Intermédiation locative (sous-location, mandat de gestion, bail glissant), les appartements de coordinations thérapeutique (ACT)... Le SIAO régule également des places d'allocation logement temporaire (ALT), avec 66 places en 2024 contre 148 en 2019.

Logements accompagnés **1 114** à disposition du SIAO

**1 187 places** d'hébergements

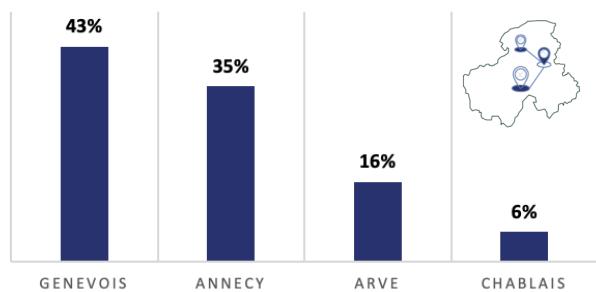


Source données : SIAO 74 Bilan 2024

Parmi les dynamiques notables, on note une hausse des places d'hébergement d'urgence pérenne, liée à la création de places dédiées aux femmes victimes de violences (FVV) et à la pérennisation d'anciennes places temporaires. On observe une baisse de 24 % des places d'urgence temporaire (dispositifs hivernaux, crise, etc.) et une stabilité de l'offre d'hébergement d'urgence, en attendant la transformation de 115 places HU vers du CHRS en 2025.

43 % des demandes enregistrées auprès du SIAO proviennent du Genevois, alors que l'offre sur ce territoire reste inférieure à celle d'Annecy. Les territoires d'Annecy et du Genevois concentrent à eux seuls 69 % des demandes. Par ailleurs, 26 % des demandes sont accompagnées par un travailleur social du Conseil départemental.

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DEMANDES ADRESSÉES PAR LES PRESCRIPTEURS DU SIAO



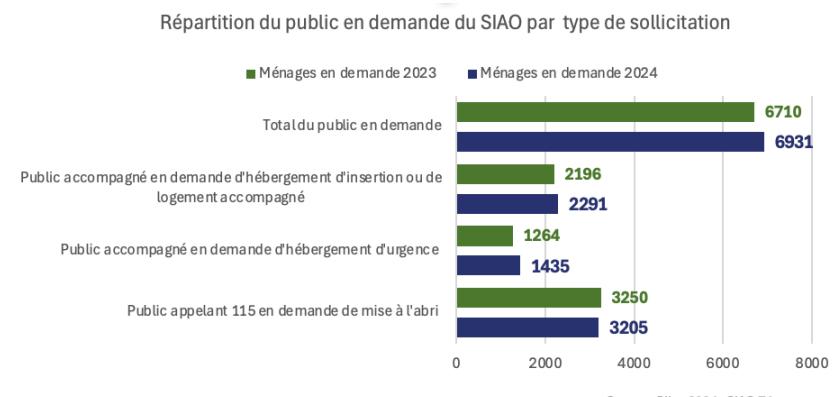
Source : Bilan 2024 - SIAO 74

Les autres prescripteurs majeurs sont :

- les autres services sociaux et médico-sociaux, à l'origine de 10 % des demandes,
- et les CHRS eux-mêmes, qui représentent 16 % des prescriptions.

Enfin, une dynamique particulière est observée sur le territoire de l'Arve, où une hausse conséquente des demandes a été constatée. Ce phénomène est notamment porté par un acteur spécifique : l'association Espace Femmes, qui constitue à elle seule 69 % des prescriptions sur ce secteur, soit 157 demandes, traduisant une mobilisation importante autour des publics féminins en situation de vulnérabilité.

En 2024, le nombre total de ménages en demande auprès du SIAO progresse de +3,3 % par rapport à 2023. Cette hausse, bien que modérée, s'explique notamment par l'augmentation des ménages accompagnés en demande d'hébergement d'urgence (+13,5%) et d'insertion (+3,4 %).



Source : Bilan 2024 - SIAO 74

Concernant les *demandes d'hébergement d'urgence*, 2887 demandes ont été créées, correspondant à 1 435 ménages.

**Les principales décisions d'orientation (Urgence)  
se concentrent sur :**

- les CHRS Urgence, avec 720 orientations (soit 61 % des décisions),
  - l'Hébergement d'urgence (HU), avec 264 orientations (22 %),
  - et les résidences sociales urgence, avec 70 orientations (6 %),
  - suivies des places dédiées aux femmes victimes de violences (FVV) (4 %).
- Au total, 1 185 décisions d'orientation ont été prises.

Concernant les *demandes d'insertion ou de logement accompagné*, 2 711 demandes ont été enregistrées en 2024, concernant 2 291 ménages.

**Les principales décisions d'orientation (Insertion)  
se concentrent sur :**

- le logement de droit commun, avec 448 orientations (27 %),
- l'intermédiation locative bail glissant, avec 310 orientations (19 %),
- le logement accompagné en résidence sociale, avec 263 orientations (16 %),
- et le logement accompagné en insertion, avec 180 orientations (11 %).

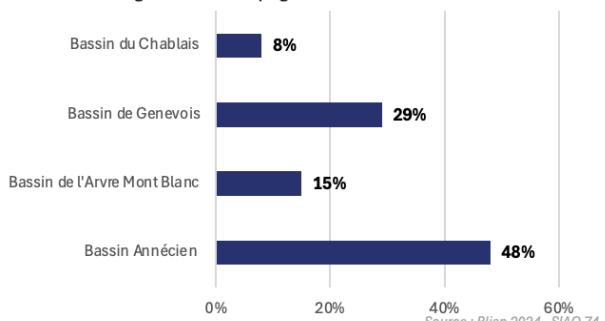
Au total, 1 642 décisions d'orientation ont été prises en 2024.

L'analyse des listes d'attente constitue une lecture précieuse des besoins non couverts sur le territoire. En 2024, 1 395 personnes (soit 848 ménages distincts accompagnés) étaient inscrites en attente d'une solution d'hébergement ou de logement dans le département. Parmi elles, 54 % des ménages, composés de 747 personnes, sont en attente d'une place dans un dispositif d'hébergement.

Près de la moitié de ces personnes (49 %) sont en attente vers un CHRS Urgence et 18% pour un CHRS Insertion. Ces besoins se concentrent géographiquement, 48 % des personnes en attente d'hébergement sur le bassin d'Annecy (soit 411 ménages), et 29 % sur le Genevois (246 ménages). 60 % des ménages, soit 233, sont en attente d'un logement autonome, dont 16 % en

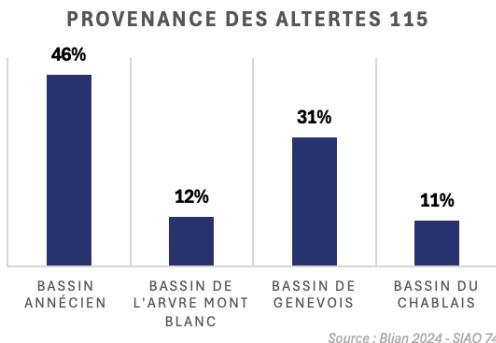


Répartition territoriale des ménages en attente d'un hébergement ou d'un logement accompagné et autonome en 2024



résidence sociale et 5 % en résidence sociale jeunes

Par ailleurs, 46 % des ménages, soit 388 ménages, sont en attente d'un logement accompagné ou non, avec une forte tension sur le logement de droit commun, qui concerne à lui seul 233 ménages. Enfin, 139 mesures d'accompagnement vers le logement accompagné ou non restent à mettre en œuvre. Leur réalisation effective, notamment via des admissions ou attributions, est attendue courant 2025.



La répartition des alertes 115 par territoire révèle une forte concentration sur deux bassins : Annecy (46 %) et le Genevois (31 %), qui à eux seuls concentrent près de 77 % des situations signalées. Cette dynamique territoriale s'inscrit dans la continuité des précédents constats liés à la demande d'hébergement, et sa répartition territoriale.

Sur Annecy, les alertes concernent principalement des ménages avec enfants (41 %), une part en progression par rapport à 2023 (+3 points). Par ailleurs, 51 % des ménages alertés sont isolés, dont plus de la moitié sont des femmes seules (47 % en 2023).

Dans le Genevois, si 40 % des alertes concernent également des ménages avec enfants, près de 60 % d'entre eux sont des familles monoparentales, principalement des femmes seules avec enfants. Le profil féminin est d'ailleurs encore plus accentué ici : 58 % des ménages isolés sont des femmes seules (Sur un total de ménage, isolé de 56 %), contre 47 % à Annecy. Ces chiffres confirment une vulnérabilité du public féminisé, particulièrement celles en situation monoparentale dans ce territoire frontalier exposé à une forte tension sur le logement.

Sur les bassins de l'Arve Mont-Blanc (12 %) et du Chablais (11 %), les alertes sont numériquement moins nombreuses. Dans l'Arve, 80 % des ménages sont isolés, et 46 % d'entre eux sont des femmes seules, soit un quasi-doublement par rapport à 2023 (28 %). Le Chablais présente une situation analogue : 69 % de ménages isolés, dont 53 % sont des femmes seules, avec une forte représentation des familles monoparentales (56 %).

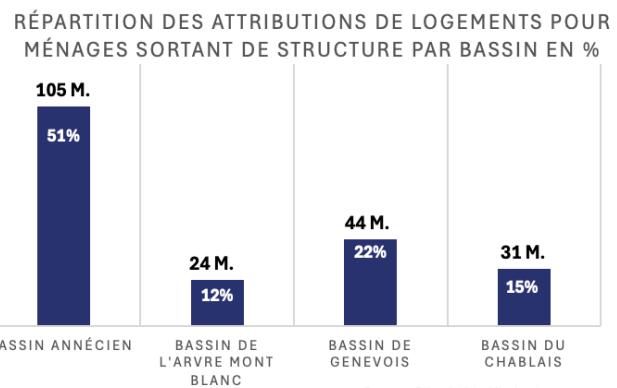


La mission logement du SIAO 74, lancée en mai 2023, s'adresse aux personnes à la rue ou sortant de structures d'hébergement ou de logement accompagné. Elle vise à libérer des places d'hébergement en accompagnant les ménages vers un logement pérenne dans le droit commun, tout en repérant les situations pouvant relever d'un accès accéléré au logement.

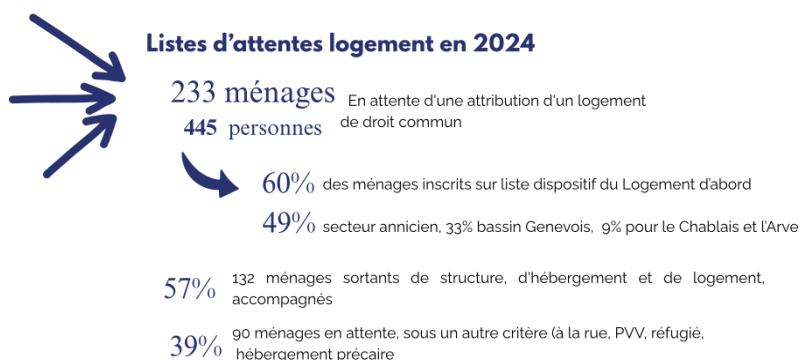
*L'accès au logement autonome : profils et dynamiques de relogement*

En 2024, 496 ménages suivis par le SIAO74 ont obtenu une attribution de logement dans le parc de droit commun, représentant 891 personnes. Parmi eux, 362 ménages ont été labellisés par le SIAO et relogés en 2024, soit 683 personnes relogées.

Parmi ces 362 ménages<sup>30</sup> labellisés (reconnaissance prioritaire), 204 étaient identifiés comme « sortants de structures », c'est-à-dire provenant d'un hébergement ou d'un logement accompagné, représentant 343 personnes (56%). La répartition géographique des attributions montre une forte concentration des relogements dans le bassin annécien, qui regroupe 51 % des ménages sortants (105 ménages).



Cela souligne le rôle du SIAO dans le passage vers l'autonomie résidentielle depuis les dispositifs d'accueil ou d'accompagnement.



Sur le plan de la typologie des publics relogés, les profils les plus représentés sont :

- Les personnes isolées : elles représentent 58 % des ménages relogés, soit 208 personnes. Il s'agit principalement d'hommes seuls (147 personnes) et de femmes seules (61 personnes), toutes typologies et territoires confondus.
- Les femmes seules avec enfants : elles comptent pour 22 % des relogements labellisés, soit 80 personnes, ce qui en fait le deuxième profil dominant. Ce public est en augmentation, ce qui reflète une vulnérabilité persistante et un besoin spécifique de logements familiaux accessibles. Les couples avec enfants (29 personnes) et les groupes familiaux (21 personnes) restent minoritaires dans les relogements.

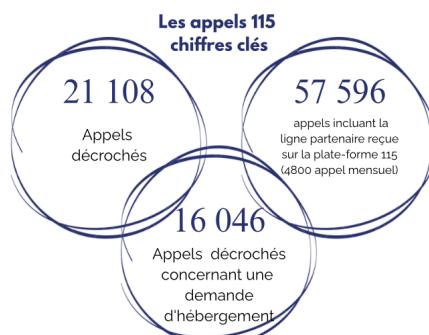
<sup>30</sup> Lecture : dans le graphique, la lettre M correspond à "ménages"

### 3.2 Caractéristiques des demandes d'hébergement et de logement accompagné : quels publics, quels enjeux ?

**Ménage distinct** : un ménage distinct est compté 1 fois dans l'année d'étude, même si le ménage a réalisé plusieurs demandes dans l'année. (concerne des ménages ayant également fait **une double demande**)  
**Ménage unique** : un ménage unique n'a fait qu'un type de demande. (Exemple : 3625 **ménages sont uniques** car ces ménages sont la somme : des ménages ayant fait un appel 115, sans faire une demande d'hébergement d'urgence et des ménages ayant fait une demande d'hébergement d'urgence sans faire d'appel 115)



En 2023, 5 866 personnes issues de 3 625 ménages distincts ont formulé une demande de mise à l'abri et/ou d'hébergement d'urgence en Haute-Savoie, soit via un appel direct au 115, soit par le biais d'un accompagnement par un professionnel social.

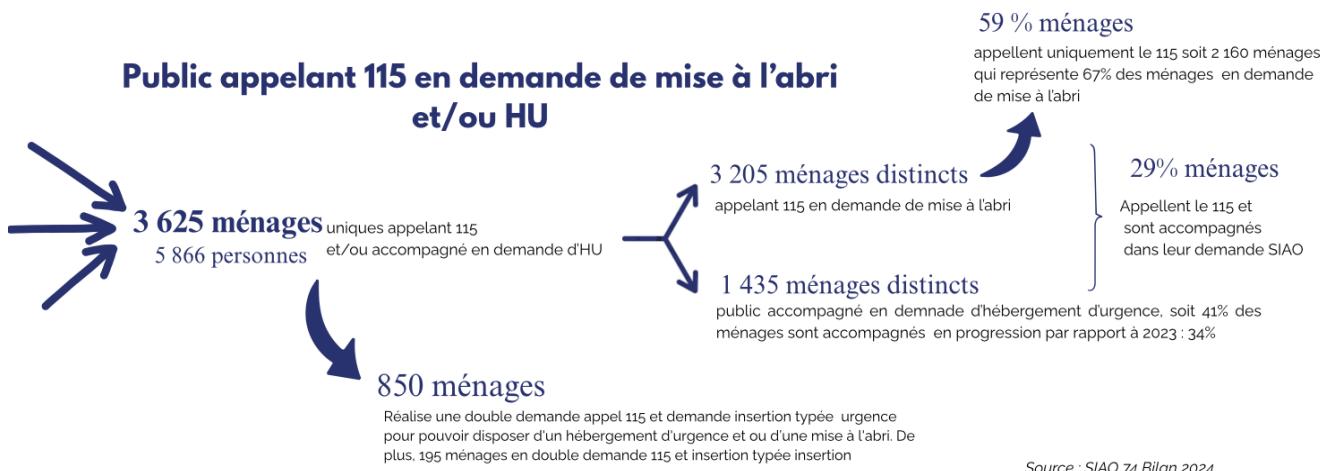


Source : SIAO 74 Bilan 2024

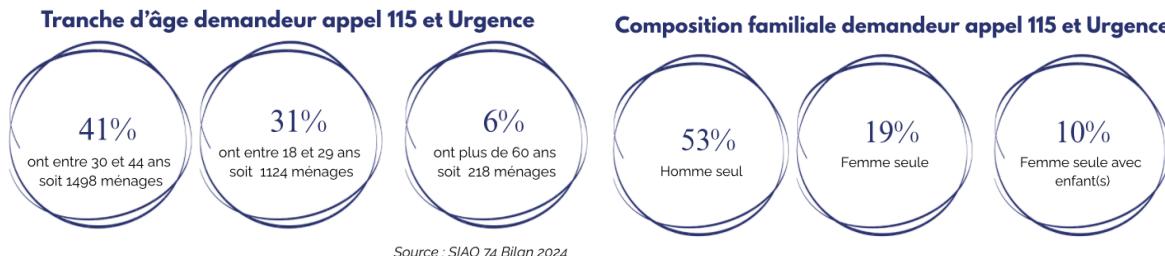
Ce public se compose :

- pour **59 %** de ménages appelant uniquement le 115,
- pour **29 %** de ménages appelant le 115 tout en étant accompagnés dans leur demande par un référent social,
- et pour **12 %** de ménages qui ne passent pas par le 115, mais sont suivis par un travailleur social (via une demande SIAO).

On observe également que 41 % des ménages sont accompagnés, un taux en augmentation par rapport à 2022 (34 %). Cela illustre une meilleure mobilisation des acteurs sociaux, tout en soulignant qu'une majorité de ménages sollicitent seuls l'hébergement, souvent sans appui professionnel.



La grande majorité des ménages ayant fait une demande unique sont des personnes seules, en particulier des hommes (53 %). Les femmes seules représentent (19 %) et les femmes avec enfant(s) (10 %). À eux seuls, les ménages féminins monoparentaux représentent donc 29 % des situations signalées. Sur le plan de l'âge, le public est plutôt jeune, en cohérence avec la dynamique territoriale observée dans l'étude de la population.



Ces données révèlent une fracture sociale majeure : bien que la grande majorité des demandeurs appartiennent à la population d'âge actif (94%), 87 % d'entre eux sont sans emploi. Cette situation met en lumière l'imbrication entre absence de travail, précarité économique et besoin d'hébergement d'urgence. Ce constat est d'autant plus alarmant que 58 % des ménages ne disposent d'aucune ressource, et ce taux atteint 71 % parmi ceux qui sollicitent directement le 115, traduisant un isolement social et institutionnel fort marquant l'importance de répondre à ce besoin. La pauvreté est donc profondément enracinée dans les parcours des personnes demandant un hébergement d'urgence et une mise à l'abri, souvent sans accompagnement, et avec peu de perspectives d'insertion rapide.

La vulnérabilité des personnes sollicitant un hébergement d'urgence et une mise à l'abri en Haute-Savoie ne se limite pas à l'absence de ressources ou d'emploi. Elle s'incarne également dans les motifs mêmes de la demande et dans la situation de vie au moment de la sollicitation, révélant des parcours de précarité souvent durables. Le motif le plus fréquent est celui de dormir à la rue, déclaré par 54 % (1 966 ménages) des ménages demandeurs. Cette donnée est corroborée par la situation observée au moment de la demande : 56 % des ménages sont effectivement à la rue, soit 2 048 ménages, une majorité d'entre eux n'ayant plus aucun point de chute ni hébergement temporaire.

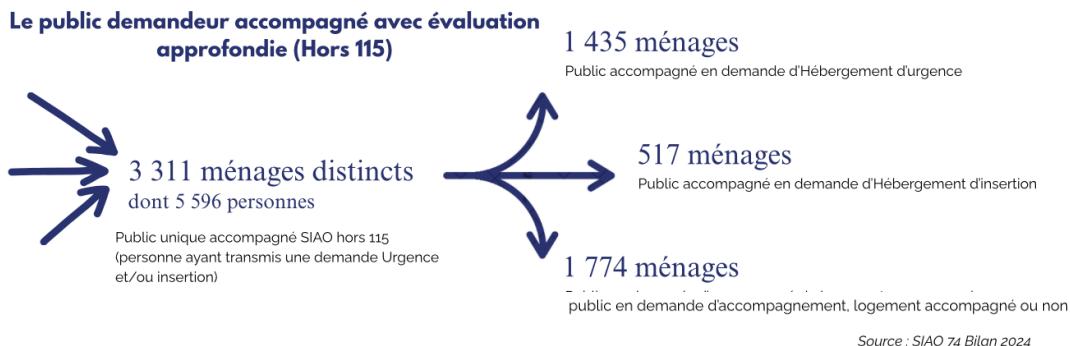
#### Parmi les motifs majeurs de sollicitation :

- 54 % des demandeurs de mise à l'abri et d'hébergement d'Urgence sont en situation déclarée de rue (1966 ménages)
- 6 % des demandeurs sont hébergés chez un tiers (207 ménages).
- 5 % des ménages arrivent en France sans moyen d'hébergement (166 ménages).
- 5 % sont en sortie d'hébergement (192 ménages).
- 3 % sont des victimes de violences familiales ou conjugales (119 ménages).

#### Au moment de la demande :

- 56 % des demandeurs sont en situation de rue (2048 ménages) dont 60 % ont appelé le 115.
- 12 % des demandes ont été faites par un accueil de jour, un service social ou une association (435 ménages).
- 7 % des demandeurs sont hébergés par des amis ou de la famille (242 ménages) et 5 % sont en hébergement d'urgence (184 ménages).

Ces éléments confirment que le public en demande d'hébergement d'urgence et de mise à l'abri est majoritairement en situation de rue, souvent sans ressources, avec des parcours marqués par la rupture sociale, l'errance résidentielle ou les violences. La demande exprimée n'est donc pas conjoncturelle mais bien le symptôme d'une précarité structurelle et multidimensionnelle, nécessitant une réponse à la fois urgente, adaptée et accompagnée.



Le public dit « accompagné » correspond aux personnes ayant été évaluées par un travailleur social dans le cadre d'une demande d'hébergement (urgence ou insertion), ou d'un besoin d'accompagnement vers le logement. Cette évaluation permet au SIAO d'avoir une vision précise de la situation de la personne (ressources, parcours, besoins, vulnérabilités), en vue d'une orientation adaptée. À ce titre, ce public englobent l'ensemble des situations d'accompagnement évaluées, y compris les personnes en demande d'hébergement d'urgence avec accompagnement dont le profil a été analysé précédemment mais aussi celles en demande d'insertion ou de logement accompagné.

En 2023, 3 073 ménages uniques accompagnés avaient été comptabilisés, soit 5 209 personnes. La comparaison entre 2023 et 2024 fait apparaître une hausse de 238 ménages, soit une augmentation de 7,7 %. Cette progression témoigne d'une meilleure mobilisation des prescripteurs, mais aussi d'un renforcement des besoins d'accompagnement individualisé dans un contexte de précarisation croissante des publics. Parmi les 5 596 personnes accompagnées par le SIAO en 2024, 3 311 ménages distincts (demandeur unique) ont été identifiés comme demandeurs uniques. L'analyse du profil des demandeurs accompagnés par le SIAO en Haute-Savoie révèle des caractéristiques sociodémographiques particulièrement marquées, qui permettent d'identifier les figures de la précarité sur le territoire.

#### Compositions familiales les plus représentées parmi les demandeurs accompagnés

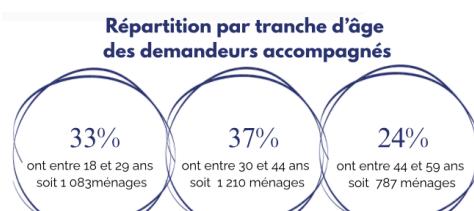


Les personnes seules et isolées représentent la majorité des demandeurs accompagnés : 66 % des ménages sont constitués de personnes seules, soit environ 2 186 ménages.

Ces chiffres montrent que les hommes isolés constituent la première figure de la précarité, notamment en matière de demande d'insertion (48%, 1 101 ménages). Toutefois, les femmes seules, ou avec enfants, forment le deuxième (20 %) et le troisième (15 %) profils les plus fréquents. Cette présence féminine est significative : les femmes représentent globalement 30 % des demandeurs uniques accompagnés.

Par ailleurs, les ménages avec enfants (toutes configurations confondues) représentent 27% des demandeurs, soit 943 ménages. Ce chiffre met en évidence des besoins importants en matière de logements familiaux et interpelle sur la forte présence des ménages avec enfants. Les femmes seules avec enfants représentent 53 % des ménages concernés par la présence d'au moins un enfant. En termes de personnes sur les 5 596 personnes accompagnées (3 311 ménages), 29% sont des enfants soit 1 642 enfants.

Le profil des demandeurs est aussi marqué par une forte représentation des jeunes adultes : 33 % des demandeurs uniques ont moins de 30 ans, soit 1/3 des demandeurs. Les 18-29 ans constituent la deuxième tranche d'âge la plus représentée parmi les demandeurs accompagnés : ils représentent 29 % des demandes d'urgence et 34 % des demandes d'insertion.



Source : SIAO 74 Bilan 2024 - De la rue au logement

Ces chiffres traduisent une précarisation croissante des jeunes adultes, pouvant être confrontés à l'instabilité professionnelle, à la sortie de parcours institutionnels (ASE<sup>31</sup>, foyers) ou à un accès très restreint au logement autonome. La seconde tranche majoritaire regroupe les 30-44 ans, ce qui confirme une concentration des difficultés d'accès au logement dans les âges d'activité. En effet, 93 % des demandeurs appartiennent à la population active, ce qui peut questionner un lien entre précarité économique et exclusion résidentielle, y compris pour des personnes insérées dans le marché de l'emploi ou en recherche active. Enfin, les plus de 60 ans ne représentent que 7 % des demandeurs uniques soit 231 ménages, ce qui souligne une représentation partielle de la précarité des seniors, ou un moindre recours aux dispositifs via le SIAO.



Les données 2024 confirment une précarité économique des ménages accompagnés par le SIAO, qu'ils soient en demande d'insertion ou d'hébergement d'urgence.

La moyenne des ressources mensuelles déclarées s'élève à 1 200,6 € pour les ménages en demande de logement accompagné ou d'insertion, un montant en légère hausse par rapport à 2023 (1 151,87 €) mais toujours en dessous du seuil de pauvreté, fixé à 1 216 € en 2022 pour une personne seule, (60 % du revenu médian, Insee).

<sup>31</sup> ASE : services départementaux de l'Aide Sociale à l'Enfance

La situation est encore plus préoccupante pour les ménages en demande d'hébergement d'urgence, dont les ressources moyennes atteignent 1 078 €. En intégrant les situations sans revenus ou avec ressources non déclarées, la moyenne réelle chute à 243 €, révélant une vulnérabilité et précarisation importante. Cette absence de revenus constitue un frein majeur à l'autonomisation et à l'accès au logement en particulier pour les publics cumulant absence de ressources et isolement.

Les données de 2024 confirment la diversité et la complexité des parcours des publics accompagnés. Si l'on distingue les profils selon la nature de la demande, des différences apparaissent entre les demandeurs d'urgence et ceux de l'insertion, bien que certaines vulnérabilités soient communes.

Ainsi, les situations de rue sont largement concentrées dans les demandes d'urgence, où elles représentent un tiers des motifs déclarés (33 %). Cette proportion est nettement plus faible chez les demandeurs de l'insertion (12 %), ce qui montre que les personnes en demande d'insertion sont sorties de l'errance immédiate mais restent sans solution stable. Cela confirme que la rue constitue un facteur déclencheur d'entrée dans le dispositif d'urgence, tandis que l'insertion se positionne davantage comme une étape intermédiaire dans des parcours résidentiels discontinus.

#### Motifs de la demande typologie des vulnérabilités exprimées

23% des ménages (762 ménages) sont des locataires en difficulté : ils font face à une expulsion locative, un logement indécent ou une rupture.

20% (659 ménages) sont en situation déclarée de rue, signe d'un ancrage dans des parcours d'exclusion avancée.

21% sont en sortie de dispositifs d'hébergement ou de logement accompagné (urgence, insertion, hôtel, structures d'accueil...)

18% (580 ménages) sont hébergés chez des tiers ou dans des dispositifs précaires.

8% (267 ménages) sont victimes de violences familiales ou conjugales, chiffre qui reste significatif et appelle une attention particulière dans les dispositifs.

Source : SIAO 74 Bilan 2024 - De la rue au logement

Les sorties de dispositifs (hébergements, hôtels, centres d'accueil...) représentent un motif majeur dans les demandes d'insertion, atteignant 22 % au total si l'on additionne la sortie d'hébergement (16 %), la sortie de logement accompagné (6 %) et la sortie de dispositif d'asile (4 %). Cela traduit le risque de retomber dans la précarité faute de solution pérenne. Chez les demandeurs d'urgence, ce motif reste présent 17 % cumulés dont 13% lié à une sortie d'hébergement.

Les ruptures locatives (expulsions, logement repris ou insalubre, inadéquation...) concernent un quart des publics, et apparaissent davantage dans les demandes d'insertion, bien que leur part soit moins visible dans les motifs dominants. Elles traduisent un basculement de ménages déjà insérés dans le logement vers l'accompagnement social. Enfin, la problématique des violences conjugales et intrafamiliales, présente dans 8 % des situations, est également équitablement répartie entre les profils d'urgence (7%) et d'insertion (8%).

Les motifs de sollicitation reflètent une triple dynamique : des ruptures dans le parcours résidentiel, notamment en sortie de structures, une perte de logement, que ce soit par expulsion ou fin d'hébergement informel, et une part non négligeable de personnes déjà exclues du logement. Les demandeurs d'urgence présentent des situations d'extrême

vulnérabilité et d'exclusion immédiate, tandis que les demandeurs de l'insertion traduisent des parcours d'instabilité durable.



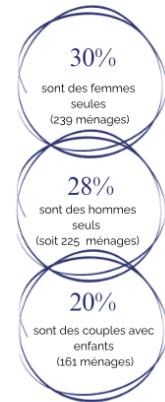
#### ➡ Situation au moment de la demande : entre urgence sociale et absence de solution durable

En 2024, **27 %** des ménages accompagnés par le SIAO étaient en situation de rue au moment de la demande, soit 881 ménages. Cette part s'élève à 45 % pour les demandeurs d'urgence, ce qui confirme le besoin de mise à l'abri. À l'inverse, 15 % des demandeurs de l'insertion se trouvent à la rue, un chiffre certes plus faible, mais qui reste significatif. On note par ailleurs que **25 %** des demandeurs uniques sont hébergés ou logés dans le parc régulé par le SIAO, cela signifie qu'une part des personnes accompagnées sont déjà insérées dans des dispositifs, mais que leur situation reste instable, nécessitant une solution plus pérenne.



#### ➡ Alertes 115 et mise à l'abri hôtelière : une réponse sous tension face à des publics précaires et féminisés

En 2024, le SIAO a enregistré **1 852 alertes 115**, correspondant à 802 ménages distincts identifiés en situation d'alerte. Si ce chiffre est stable par rapport à 2023 (- 7% soit une baisse de 116 personnes), la typologie des publics reste marquée par une forte présence de familles monoparentales, et notamment de femmes seules, qui représentent 52 % des ménages isolés signalés (58% de personne seul), soit 239 alertes. Près de 46 % des alertes concernent des femmes seules avec ou sans enfants, confirmant la féminisation des situations d'alerte. Le profil des ménages en alerte est également très lié à la présence d'enfants : 36 % sont des ménages avec enfants, un chiffre en légère baisse par rapport à 2023 (37 %), mais toujours très élevé. Les enfants représentent 35 % des personnes concernées (535 sur 1 542 personnes).



Source : SIAO 74 Bilan 2024 - De la rue au logement

En 2024, **78 %** des ménages mis en alerte (soit 622 sur 802) sont signalés en situation de rue, ce qui représente 1 158 personnes, dont 31 % d'enfants. Cette donnée confirme que l'alerte 115 constitue un levier d'intervention prioritaire en situation d'errance.

#### Les principales vulnérabilités identifiées

**17%** des ménages sont en présence d'enfants en bas âge

**14%** des ménages sont confrontés à des situations de violence nécessitant une mise à l'abri/protection

**12%** des ménages présentent des problématiques de santé

**14%** des ménages cumulent des vulnérabilités

Source : SIAO 74 Bilan 2024 - De la rue au logement

**90 %** des ménages signalés depuis leur domicile conjugal sont des femmes victimes de violences, confirmant que l'alerte peut également concerner des situations de danger au sein du logement. Au total, 14 % des ménages cumulent plusieurs vulnérabilités.

En 2024, 107 ménages ont été hébergés à l'hôtel via le 115, soit 268 personnes, dont 117 enfants, ce qui marque une hausse de 20 % des ménages mis à l'abri par rapport à 2023. Cette dynamique confirme le rôle central du parc hôtelier comme solution de mise à l'abri immédiate, en particulier pour les publics féminins et familiaux.

### Motifs principaux d'entrée des ménages

- 35 % sont hébergés en raison d'une détresse sociale
- 16 % concernent la santé (16%) et celui de la violence faite aux personnes ( 16%) - FVV
- 15 % sont en lien avec une grossesse, un chiffre en forte hausse par rapport à 2023 (8 %)

Source : SIAO 74 Bilan 2024 - De la rue au logement



Les hommes seuls restent très minoritaires, renforçant l'idée que l'hébergement hôtelier est une solution principalement mobilisée pour les femmes en situation de vulnérabilité, souvent accompagnées d'enfants, une tendance en cohérence avec les motifs d'entrée des ménages.

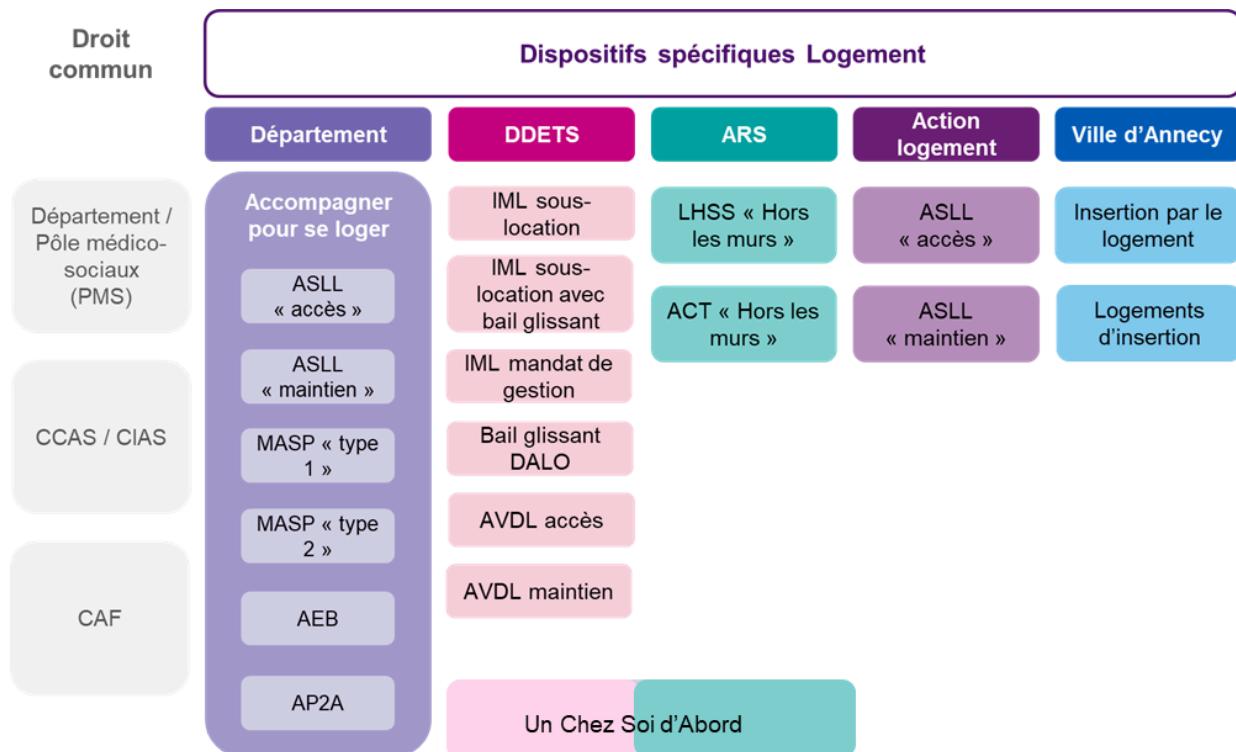
### 107 ménages ont été hébergés à l'hôtel 115

- 82 % sont des ménages avec enfants
- 92 % 13 % des personnes sont seules, dont 92 % sont des femmes
- 48% des ménages sont des femmes seules avec enfants

Source : SIAO 74 Bilan 2024 - De la rue au logement

Les sorties progressent également : **86 ménages** sont sortis en 2024, soit une hausse de 26 % par rapport à l'année précédente. La principale orientation reste le CHRS, qui concentre 34 % des sorties, confirmant le rôle de l'hôtel comme point de passage vers une solution plus stabilisée. Enfin, si la durée moyenne de séjour diminue légèrement chez les sortants (113 jours en 2024 contre 151 en 2023), celle des personnes encore présentes au 31 décembre reste élevée (114 jours), ce qui témoigne d'une occupation prolongée des chambres, notamment pour les publics les plus vulnérables.

### 3.4 Une offre diversifiée d'accompagnement social liée au logement :



Les dispositifs d'accompagnement social en lien avec le logement se déplient sur l'ensemble du territoire départemental et interviennent en complément de l'accompagnement social de droit commun pouvant être proposé par le Département (pôles médico-sociaux), les CCAS (ou CIAS) ou la CAF.

Parmi les principaux dispositifs en vigueur :

- Accompagner pour se loger (APSL)** est un dispositif d'accompagnement social spécifique porté par le Département et régi par la délibération n° CP-2020-0819 du 30 novembre 2020 fixant le cadre d'un nouveau dispositif global d'accompagnement. Ce dispositif regroupe différentes mesures réglementées : Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP), ainsi que l'Accompagnement Educatif Budgétaire (AEB) et la mesure d'Accompagnement Préparation à l'Audience aux fins de résiliation de bail (AP2A). Les bénéficiaires du dispositif APSL sont des personnes résidant en Haute-Savoie rencontrant des difficultés de gestion budgétaire, avec ou sans lien direct avec le logement, et nécessitant un accompagnement social individualisé.

**793 Demandes accordées**

en 2024 pour 652 ménages demandeurs

L’accompagnement est réalisé par trois prestataires ayant conventionné avec le Conseil départemental pour couvrir l’ensemble du territoire.

L’ASLL s’adresse aux publics les plus en difficulté et s’inscrit dans une démarche d’insertion par le logement. Il se décline en deux volets :

- Aide à l’installation dans le logement, intervenant au moment de l’entrée dans les lieux pour faciliter l’installation ;
- Maintien dans le logement, destiné aux ménages en situation d’impayés, afin de prévenir la perte de logement en les associant à la résolution de leurs difficultés.

## 37 accompagnements accordés

ASLL Installation en 2024 (-5 % par rapport à 2023)

## 316 accompagnements accordés

ASLL Maintien en 2024 (+27 % par rapport à 2023)

La Mesure d’Accompagnement Social Personnalisé-MASP propose un accompagnement social, budgétaire, global et personnalisé. Elle tend à rétablir les conditions d’une gestion autonome. Elle peut prendre deux formes contractuelles (durée maximale de 4 ans) :

- Niveau 1 : Accompagnement social et budgétaire sans gestion des prestations sociales
- Niveau 2 : Accompagnement social et budgétaire avec gestion des prestations sociales.

## 69 accompagnements accordés

En MASP 2 pour 2024 (+5 % par rapport à 2023)

## 88 accompagnements accordés

En MASP 1 pour 2024 (-17 % par rapport à 2023)

L’AEB a pour objectif d’améliorer les conditions de vie quotidienne, de prévenir la dégradation sociale et budgétaire, et de rééquilibrer le budget. Elle est mobilisée lorsque les difficultés budgétaires deviennent chroniques et particulièrement accaparantes.

## 251 accompagnements accordés

Accompagnement Éducatif Budgétaire (AEB) en 2024

## 32 accompagnements accordés

Accompagnement à la Préparation à l’Audience d’Assignation aux fins de résiliation de bail - Ap2a (-30% par rapport à 2023)

Enfin, la mesure Ap2a s’adresse aux personnes menacées d’expulsion locative. Elle vise à les aider à se préparer à l’audience (via un appui juridique, social et budgétaire), à définir un projet de relogement, et à les accompagner physiquement lors de l’audience.

**2. Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)** financé par l'Etat et les bailleurs sociaux a été institué en 2011. Son objet est de financer des actions d'accompagnement personnalisé de ménages reconnus prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence au titre du droit au logement opposable (DALO). Il recouvre également des actions de gestion locative adaptée des logements destinés à ces personnes favorisant ainsi leur accès et/ou leur maintien dans le logement. Depuis 2013, le FNAVDL a vu son périmètre d'intervention étendu au profit de ménages non bénéficiaires du DALO et qui relèvent des politiques d'hébergement et d'accès au logement.

Les actions sociales d'accompagnement vers et dans le logement visent ainsi à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en grande difficulté. Elles forment le cadre de partenariats efficaces entre organismes HLM, l'État et les associations désignées.

**10 opérateurs** de ces dispositifs conventionnés sur le département.

Enveloppe FNAVDL à hauteur de 1 073 817 € en 2023 et 1 253 750 en 2024.

## 588 ménages

ont bénéficié d'un accompagnement dans le cadre du FNAVDL en 2024, 500 ménages en 2023.

Parmi eux, **80 ménages** relèvent d'un accompagnement dans le logement (ADL)

**508 ménages** relèvent d'un accompagnement vers le logement (AVL)

**149 de ces ménages** sont également reconnus prioritaires au titre du DALO.

Les baux glissants ne sont pas comptabilisés ici car ils relèvent d'un accès direct au logement. Toutefois, **30 ménages** ont été accompagnés via le FNAVDL en 2024.

### → **L'intermédiation locative : un levier en développement face aux limites du logement classique pour les publics précaires ?**

L'intermédiation locative (IML) est un dispositif d'accompagnement et de gestion locative sociale destiné à favoriser l'accès ou le maintien dans un logement autonome pour des ménages en difficulté. Elle repose sur la mobilisation de logements principalement issus du parc privé, à travers des opérateurs sociaux qui jouent un rôle d'intermédiaire entre les ménages et les propriétaires. L'intermédiation locative constitue un levier structurant du PDALHPD pour fluidifier les parcours résidentiels, sécuriser l'accès au logement et mobiliser le parc privé.

Les trois formes d'IML mises en œuvre en Haute-Savoie :

- **Mandat de gestion (MG)** : le propriétaire confie à un tiers (généralement une agence immobilière sociale) la gestion de son bien, tout en concluant directement un bail avec le locataire. Le locataire est ainsi en bail classique, avec un accompagnement social renforcé. C'est une formule pérenne de logement, avec une sécurisation du parcours résidentiel.

- **Sous-location (SL)** : l'opérateur social prend le logement à bail auprès du propriétaire et le sous-loue à un ménage. Le bail principal reste au nom de la structure, ce qui sécurise le propriétaire et permet d'assurer un accompagnement renforcé.
- **Sous-location avec bail glissant (SLBG)** : proche de la sous-location classique, cette modalité vise, après une phase transitoire, à transférer le bail au nom du ménage. Elle constitue une passerelle vers l'autonomie locative, avec un accompagnement social progressif.

Le mandat de gestion reste relativement stable (66 logements de 2021 à 2023, 72 en 2024), dispositif plus pérenne qui connaît une hausse modérée (+9 %), soulignant son rôle stabilisateur mais également sa relative inertie en termes de déploiement témoignant d'une solution ancrée mais peu extensible sans levier incitatif supplémentaire. À l'inverse, les sous-locations avec bail glissant (SLBG) reculent sur la période (129 en 2021 à 99 en 2024), soit une baisse de - 18% entre 2023-2024 ce qui interroge sur les freins à la stabilisation des parcours vers un bail en nom propre.

En 2024, l'intermédiation locative poursuit sa dynamique de croissance en Haute-Savoie, avec une progression globale de +12 % du nombre de places mobilisées par rapport à 2023 (304 contre 271).

Cette hausse est portée principalement par la forte augmentation de la sous-location (+34 %), témoignant d'une mobilisation accrue du parc public pour loger les publics précaires (dans le parc public de 63 à 111 places, quand le parc privé reste stable de 21 à 22 places).

	2023	2024	Évolution
Intermédiation locative	271 places	304 places	+12%
Sous-location (parc public & privé)	99 places	133 places	+34%
Bail glissant (parc public)	121 places	99 places	-18%
Mandat de gestion (parc privé)	66 places	72 places	+9%

source : DDETS 74 au 31/12/2024

#### → Le Fonds de Solidarité pour le Logement : une évolution contrastée des aides, reflet des enjeux territoriaux et sociaux

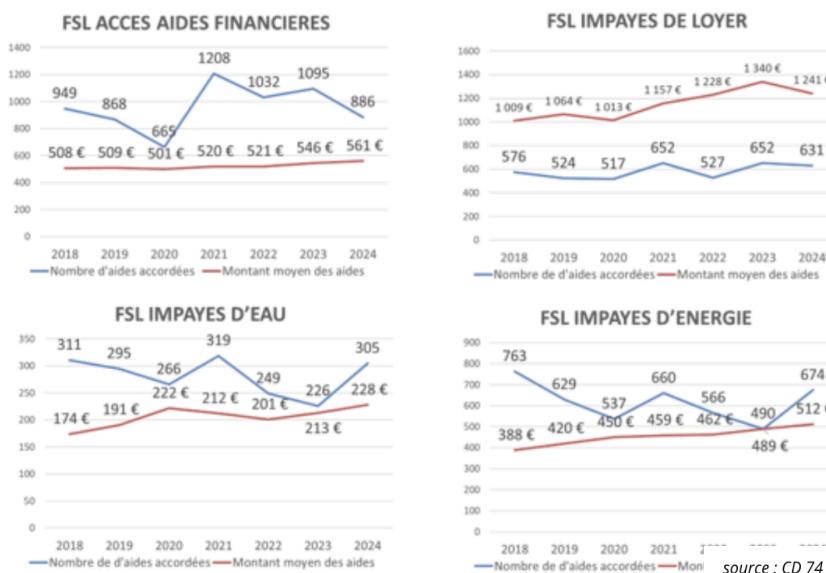
Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), porté par le Conseil départemental, a pour mission de soutenir les personnes en grande difficulté confrontées à des problématiques d'accès ou de maintien dans un logement. Il vise à leur permettre d'accéder à un logement décent et autonome, ou d'y rester lorsqu'elles ne disposent pas de ressources suffisantes. Le FSL est par nature subsidiaire à toute autre intervention et à ce titre intervient après saisine des autres dispositifs visant à faciliter l'accès ou le maintien dans le logement et la résorption des dettes.

**2 664 aides ont été accordées**  
en 2024 dans le cadre du FSL

En 2024, en Haute-Savoie, un total de 2 664 aides ont été accordées dans le cadre du FSL (accès, impayés de loyer, d'eau et d'énergie). Ce fonds finance de nombreuses interventions, réparties en deux catégories :

- Aides directes : Elles regroupent les aides à l'accès au logement, aides au maintien dans le logement (aides aux impayés de loyer, d'électricité, de gaz et d'eau).
- Aides indirectes : L'accompagnement social via le dispositif APSL.

En dépit de la prégnance des besoins en matière d'accès et de maintien dans le logement, le Département observe en 2024 une baisse du nombre d'aides directes pour le FSL accès et les impayés de loyer, tandis que le recours au FSL pour les impayés d'eau et d'énergie connaît une hausse. Le Département pointe une dynamique contrastée du recours aux aides directes au FSL, alors qu'à l'échelle nationale, la tendance reste globalement orientée à la baisse.



Entre 2018 et 2024, les aides du FSL montrent des évolutions différencierées selon les volets. Le nombre d'aides reste globalement stable malgré quelques fluctuations, tandis que les montants moyens accordés sont en hausse, en particulier pour les impayés de loyer (+232 €) et d'énergie (+124 €).

Cette évolution peut refléter une intensification des fragilités économiques des ménages, dans un contexte de hausse des charges et du coût du logement et confirme le rôle essentiel du FSL dans le maintien et l'accès au logement.