

## Programme local de l'habitat 2007-2012

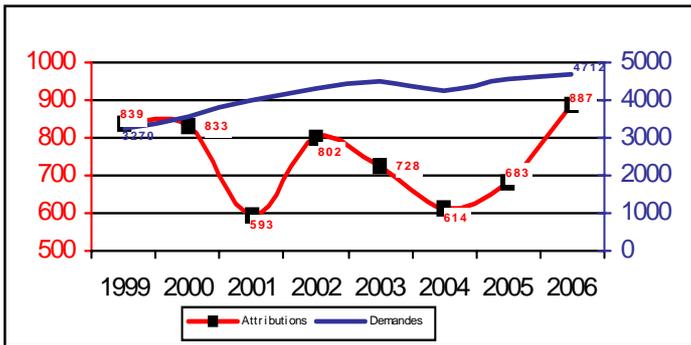
### L'ESSENTIEL SUR



# Analyse des attributions de logements locatifs aidés en 2006

Source : fichier des attributions -DDE 74 Analyse : C2A

## Tendance générale



### Relance significative des attributions...

Face à une demande en logement social qui reste très forte, l'effort de production de logements aidés de ces dernières années a permis de relancer significativement le nombre d'attributions grâce à la réalisation de nouveaux programmes.

### ...répondant à la demande locale...

Les bénéficiaires de ces attributions résidaient dans la C2A à 81% (dont près de 40% à Annecy, 10% à Annecy-le-Vieux et Cran-Gevrier, 9% à Seynod et 6,5% à Meythet) et à 94% dans le département.

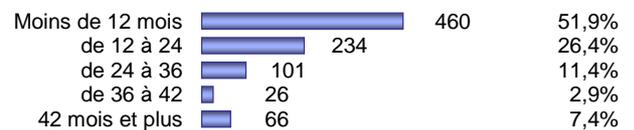
### ...mais fortement dépendant de la réalisation de nouveaux programmes

175 attributions sont des mutations du parc HLM local ou national (20% des attributions) et une très forte majorité d'emménagés (80%) provient du parc privé.

La part restreinte des mutations parmi les attributions est significative d'une mobilité très faible au sein du parc social (6% pour l'agglomération d'Annecy) et d'attributions fortement tributaires de la mise sur le marché de logements neufs.

Le délai d'attente moyen est de 16 mois pour les nouveaux logés de 2006. Ce délai moyen recouvre des situations contrastées : d'un côté 52% de logés ayant fait leur demande depuis moins d'un an et de l'autre, 10% en attente depuis plus de 3 ans (dont 7,5% en attente longue de plus de 42 mois).

### Ancienneté de la demande



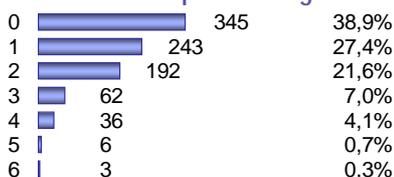
## Profil des emménagés

### De nombreux ménages isolés ou en rupture...

L'âge moyen est de 38 ans. La catégorie 30-50 ans représente plus de 60% des attributions.

Si la proportion de ménages dits «classiques» (couples avec ou sans enfant) reste majoritaire (43% des logés de 2006), 30% des emménagés sont «isolés» et 27% «en rupture».

### Nb d'enfants par ménage

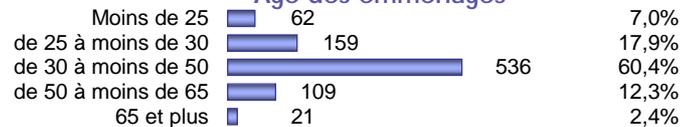


### ...avec très peu de familles nombreuses...

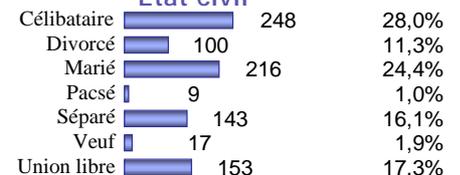
Les ménages sans enfant ou avec un seul enfant (67%) sont majoritaires, traduction

d'une demande en logement social par une majorité de petits foyers. Les familles nombreuses (3 enfants et plus) représentent moins de 13% des ménages logés.

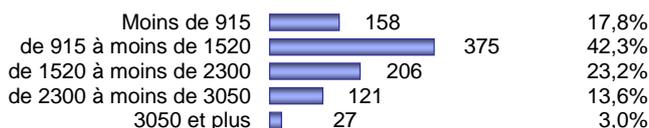
### Age des emménagés



### État civil

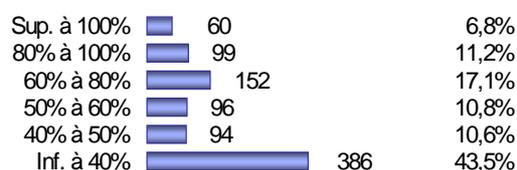


### Ressources des ménages en €



Très peu de bénéficiaires du RMI (3,6%) ont été logés en 2006. Mais les chiffres révèlent un niveau moyen de ressource (1504 €) relativement bas et un salaire moyen du demandeur de 1043 € (60% des ménages ont des ressources inférieures à 1520 €). Les attributions correspondent à une demande sociale et très sociale : 43% des nouveaux logés ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM et 93% ont des ressources inférieures à 100% des plafonds HLM.

### Ressources des ménages/plafonds HLM



Le niveau de ces ressources est corrélé aux catégories socio-professionnelles des ménages : 2/3 des logés sont employés ou ouvriers et 13% sans activité professionnelle. Les attributions remplissent donc bien leur rôle social.

Seulement 9% des nouveaux logés sont artisans, commerçants, profession libérale, cadre ou profession intermédiaire.

Les personnes sortant de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale représentent 7% des attributions.

# Analyse des attributions de logements locatifs aidés en 2006

Source : fichier des attributions -DDE 74 Analyse : C2A

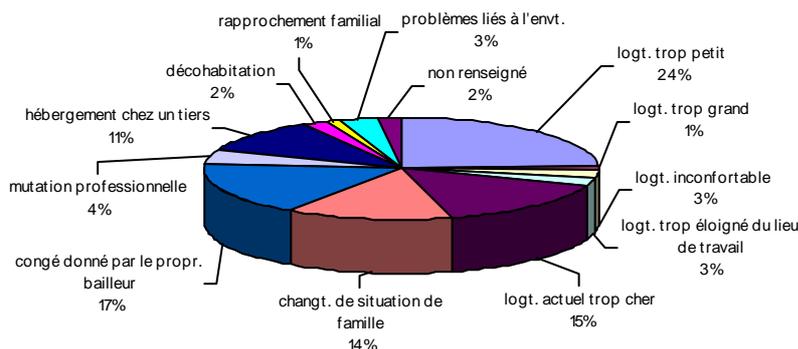
## Motif de la demande

### Des logements trop petits...

Les 2 principaux motifs de la demande sont : la petite taille du logement et le changement de situation familiale. Leur combinaison (38% des logés) illustre la situation où le logement devient trop petit suite à l'arrivée d'un enfant ou encore à la formation d'un nouveau foyer (17% des nouveaux logés étaient en surpeuplement dans leur ancien logement).

### ...ou trop chers

Le motif du logement trop cher est révélateur du niveau élevé des loyers privés dans l'agglomération d'Annecy. Le taux d'effort (loyer/ressources) est élevé pour une grande partie des demandeurs : 27% des logés sont soumis à un taux d'effort supérieur à 30%, dont 17% à un taux supérieur à 40%.



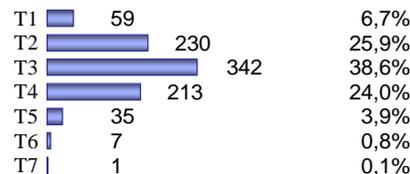
## Logements attribués

### Logements de taille moyenne...

Les logements sont essentiellement de taille moyenne : près de 2/3 sont des logements "familiaux" T3/T4.

Les petits logements T1 ou T2 représentent 1/3 des attributions.

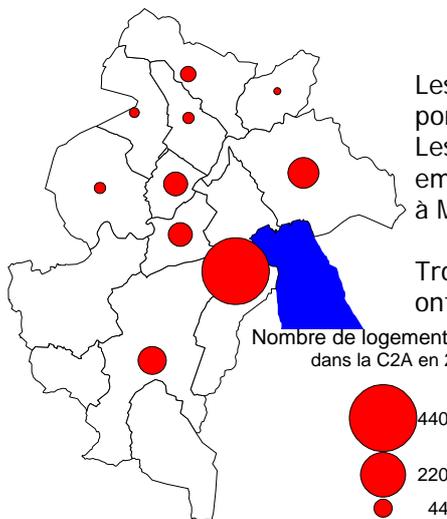
Les grands logements T5 et + sont rares (5%). Il faut associer à cette statistique le faible nombre de familles nombreuses entrées dans de nouveaux logements cette année.



### ...majoritairement dans les communes urbaines

Les 5 communes urbaines du centre de l'agglomération ayant les parcs les plus importants de logements sociaux ont accueilli 89% des nouveaux emménagés.

Les attributions dans la ville d'Annecy ont représenté près de la moitié (49%) des emménagés de la C2A, 13% à Annecy-le-Vieux, 11% à Seynod, 8,5% à Cran-Gevrier et à Meythet. Les communes périphériques ont représenté 11% des attributions.



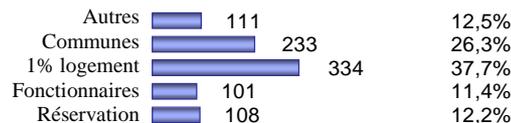
Trois communes n'enregistrent pas d'attribution. Montagny-les-Lanches et Chavanod ont un parc restreint de logements sociaux (respectivement 4 et 10 logements) et n'ont enregistré aucun mouvement en 2006. A Quintal un programme de 15 logements sociaux a été mis en service en 2007.

## Caractéristiques des attributions

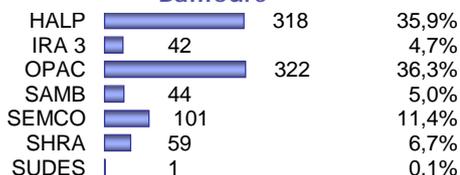
### CILSE et Communes, réservataires principaux :

Tous les réservataires ont participé aux attributions. Le CILSE en a réalisé près de 38%, suivi du contingent « communes »(26%). Ce sont les 2 plus importants réservataires de logements locatifs sociaux de l'agglomération. La réservation « sociale » a été relativement peu utilisée (12%). La réservation « fonctionnaires » a été, a contrario, très utilisée. Enfin les réservataires «autres» représentent 12,5% (contingent direct d'entreprises, bailleurs sociaux etc.)

### Réservataires



### Bailleurs



### Deux bailleurs majoritaires :

Les bailleurs qui ont le plus attribué de logements sont Halpades et l'OPAC avec 72% des attributions. Ce sont eux qui ont le plus grand parc de logements et qui ont le plus construit ces dernières années. SEMCODA, SCIC, S.A Mont-Blanc et Immobilière Rhône-Alpes réunissent 28% des logements attribués en 2006.

## Les principales évolutions dans les attributions de logements locatifs sociaux entre 2003 et 2006 :

- **LE NOMBRE D'ATTRIBUTIONS ÉVOLUE CHAQUE ANNÉE en fonction de la livraison de nouveaux programmes, des mutations internes et des mouvements de sortie vers le parc privé : 728 attributions en 2003, contre 887 en 2006.**
- **LÉGÈRE AUGMENTATION DE LA PART DES MUTATIONS : 18,5% en 2003, 20% en 2006.** Ce point et le précédent confortent les nouvelles orientations du PLH pour la mobilité résidentielle et une meilleure utilisation du parc.
- **DES BÉNÉFICIAIRES DE PLUS EN PLUS LOCAUX,** la part des logés résidant déjà dans la C2A est passée de 78% à 81%.
- **ALLONGEMENT DU DÉLAI MOYEN D'ATTENTE de 12 à 16 mois :** en 2006, 52% des nouveaux logés avaient déposé une demande depuis moins d'un an contre 70% en 2003.
- **AUGMENTATION DES MÉNAGES ISOLÉS :** passant de 25% à 30%, reflet de la réduction générale de la taille des ménages.
- **RÉPONSE À UNE DEMANDE DE PLUS EN PLUS SOCIALE :** la part des logés dont les ressources sont en dessous de 60% des plafonds HLM était de 51% en 2003 contre 64% en 2006.
- **LE MOTIF «LOGEMENT TROP CHER» EST EN HAUSSE DE 5 POINTS :** révélateur de la hausse des loyers du marché privé qui s'est traduit par une **augmentation du taux d'effort (loyer/ressources)**, 17% des ménages avaient un taux d'effort supérieur à 40% en 2006 contre 12% en 2003.
- **LES LOGEMENTS ATTRIBUÉS CONTINUENT D'ÊTRE MAJORITAIREMENT DES T3/T4 (pour 2/3),** reflet de la structure du parc.
- **DIFFUSION DES ATTRIBUTIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :** 11% des attributions dans les communes périphériques en 2006 contre 6,5% en 2003. Cette tendance est révélatrice de l'effort de production initié ou renforcé dans les communes périphériques.
- **2 PRINCIPAUX BAILLEURS : OPAC ET HALPADES** continuent de réaliser l'essentiel des attributions même si leur part diminue (72% contre 79% en 2003) par rapport à l'offre proposée par les autres opérateurs.
- **AUGMENTATION SENSIBLE DE LA PART DE LA RÉSERVATION COMMUNALE de 21% à 26% :** un effet direct de l'accord sur l'augmentation du contingent communal en contrepartie des aides financières apportées par les collectivités au financement du logement social.