

**Assises transfrontalières de la société civile
17 mai 2008**

**LE LOGEMENT DANS LA COURONNE
FRONTALIERE FRANCAISE**

La situation du logement dans la couronne frontalière française (Haut-Savoie) principalement ne peut se dissocier du constat de crise profonde du logement qui sévit durablement dans le département de la Haute-Savoie où d'année en année, le cercle de ceux qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement s'élargit.

Cette crise se prolonge depuis plusieurs années; elle revêt des formes particulières liées au contexte économique dynamique du Département, à son environnement attrayant et à l'attractivité particulière de Genève; d'où une démographie dynamique qui s'accompagne de la flambée des coûts du foncier et du bâti, d'un travail saisonnier intense, du manque de réserves foncières de l'affluence de main d'œuvre et d'une évidente frilosité politique.

Les efforts engagés depuis quelques années, particulièrement grâce au Conseil Général de la Haute-Savoie, n'ont pas suffi à répondre à la demande croissante, parce qu'ils ont été tardifs et encore insuffisants (15 090 demandeurs d'un logement social en 2007, 13 492 en 2004 et 12 620 en 2001).

LA COURONNE FRONTALIERE HAUT-SAVOYARDE

I- ETAT DES LIEUX

- Le territoire considéré :

Bassin de vie du Genevois Haut-Savoyard intégrant la Communauté de Communes du Genevois, la Communauté de Communes de l'Arve et Salève, la Communauté de Commune Quatre Rivières, celle des Voirons, et enfin celle de l'Agglomération Annemassienne.

- La Population (INSEE)

Evolution

1999 -	128 497	Soit en 10ans une progression de 15%
2005 -	139 749	

Estimation 2010 - 150 427

Taux de variation annuel	Genevois	Département
90-99	+ 1,08%	+ 1,20%
99-05	+ 1,47%	+ 1,18%
05-10	+ 1,44%	+ 1,34%

Soit un taux de variation plus important sur le Genevois que sur le Département.

Evolution du Nombre Moyen de personnes par ménages

1982.....	2,62	Soit une légère tendance à la baisse.
1990.....	2,51	
1999.....	2,37	
2005.....	2,29	

- Les ménages

1- Evolution du Parc des Résidences Principales

Nombre de résidences principales en 2003 57, 382

Taux de variation annuel moyen :

1990-1999 = 1,75% (Départ : 2%)

1999-2003 = 2,65% (Départ 2,3%)

Propriétaires occupants : 57,7%

Locatifs privés : 29,5%

Locatifs publics (HLM): 12,8%

2- Niveau des Ressources des Ménages par rapport aux plafonds HLM Plus

Inférieur à 60% = 28% (Départ 24,7%)

Entre 60 et 100% = 23,9% (Départ 28,7%)

> Plafonds = 48,1% (Départs 46,6%)

76,5% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds du "PLUS" alors que 5,6% excèdent ces mêmes plafonds.

3- Niveau de Ressources des Ménages locataires du Parc Privé par rapport aux plafonds HLM Plus.

Inférieur à 60% = 34,1% (Départ 30,3%)

Entre 60 et 100% = 26% (Départs 32,2%)

> Plafonds = 39,8% (Départs 36,5%)

- Locatif Social

Offre et demande :

- Parc en service 2005- **7521**

- Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005- **54,2** (Départ 49)

- Nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux (2005)- **3916**

Besoins en 2005-2010 :

- Total par ans- 1245

- Logements Sociaux- 670/ans

- Logements en marche libre- 570/ans.

II- COMMENTAIRES

1) Le besoin de logement est important, l'un des plus importants, par Bassin, sur la Haute-Savoie.

2) Les causes de cette insuffisance sont ici comme ailleurs :

- La rareté du foncier (pas de réserves foncières)
- La cherté du foncier
- Le manque de réserves foncières
- Le coût de la construction
- La pression démographique
- La frilosité politique (logements sociaux)...
- L'image négative donnée du logement social.

3) S'ajoutent à cela :

- Le déséquilibre entre les territoires (urbains et ruraux).
- La gestion "parcellisée" des territoires intercommunaux.
- Le manque de cohérence dans les compétences que possèdent les différentes collectivités locales.
- L'insuffisante construction de logements pour les plus modestes, le % de construction des PLAI (Programme Logement Aides d'Insertion) destinés aux ménages les plus modestes a diminué de 23,4% de 2005 à 2007 en Haute Savoie.
- Le non-respect de la loi S.R.U qui prévoit 20% de logements sociaux sur le parc de logements (pour les communes de plus de 3500 habitants comme Cranves Salles ou Ambilly par exemple).
- La "course d'obstacles" que constitue la loi sur le droit au logement opposable, ce qui explique le nombre particulièrement réduit des recours.

III- PROPOSITIONS

Alerte Contre l'Exclusion en Haute -Savoie demande que le projet d'agglomération intègre les propositions suivantes dont certaines rejoignent celles proposées par la CEST et le CLE :

1) Construire ensemble des logements pour tous dans le cadre d'une politique de développement durable.

- Construction, réfection de 1300 logements par an pour répondre aux besoins (2008-2015) dont 700 à vocation sociale et 600 à marché libre.
- Développement des éco-quartiers
- Spatialiser le développement de l'habitat transfrontalier.
- Réhabiliter l'ancien, acquérir des constructions à restaurer, réorganiser.
- Rééquilibrer espace urbain et espace rural.

2) Accompagner les populations fragilisées ou spécifiques dans les nouveaux espaces d'habitation. Mettre en place des dispositifs d'appui facilitant l'accession sociale.

3) Informer les populations sur la situation du logement, de l'habitat, de la gestion des espaces.

Présenter et expliquer les ENJEUX liés au manque de logement, à la nécessité de construire du logement social, aux exigences d'une gestion territoriale cohérente.

4) Mettre en place un OBSERVATOIRE TRANFRONTALIER du droit au logement.

Louis CAUL-FUTY