



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service habitat

Annecy, le 3 mai 2023

Cellule politique de l'habitat et de la ville

Affaire suivie par : Stéphanie LAPERROUSAZ

Tel. : 04 50 33 79 40

Mel. ddt-sh-cphv@haute-savoie.gouv.fr

stephanie.laperrousaz@haute-savoie.gouv.fr

Note de conjoncture de décembre 2022 à février 2023

Annexes :

Annexe 1 : Tableau des logements autorisés et commencés en date réelle série « estimation date réelle »- Sitadel 2 - de décembre 2022 à février 2023

Annexe 2 : Evolution des logements autorisés et commencés en date réelle série « estimation date réelle »- Sitadel 2 - de décembre 2022 à février 2023

Annexe 3 : Tableau des locaux autorisés et commencés en date de prise en compte série « estimation date de prise en compte »- Sitadel 2 à fin février 2023

Avertissement : si les estimations des autorisations sont solides, celles des logements commencés comportent une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire. Les estimations des mises en chantier présentées dans cette publication sont donc susceptibles de donner lieu à des révisions significatives.

I – Évolution de la construction neuve

La première note de l'année est élaborée à partir des données consolidées jusqu'à fin février 2023 sur 12 mois glissants.

- **Les logements**

> Sur un an :

- Pour les logements autorisés :

Le nombre de logements autorisés a augmenté de façon importante sur le territoire départemental (+ 16,8 %) alors qu'il a baissé sur le territoire régional (-6,2%) et national (-5,2%). En Haute-Savoie, 11 800 autorisations de construire ont été délivrées contre 10 100 un an plus tôt.

Cette augmentation est directement liée à la hausse importante des constructions des logements collectifs en résidences qui ont augmenté de 27,9 % sur les 12 derniers mois

glissants (à fin février 2023) en Haute-Savoie. Cette hausse est beaucoup moins marquée au niveau national (9,3 %) et au niveau régional (5,4 %).

Le nombre de logements autorisés sur les 12 derniers mois glissants, ramené à 1 000 habitants, met toujours en évidence le dynamisme du département, par rapport à la région et à la France :

Haute-Savoie : 14,1 ‰, Auvergne-Rhône-Alpes : 7,9 ‰, France : 6,9 ‰.

- Pour les logements commencés :

La construction baisse en Haute-Savoie (- 20,4 %) avec 8 200 logements commencés sur les 12 derniers mois glissants (à fin février 2023), tout comme sur le territoire national (-6,4 %) et sur le territoire régional (-9,8 %),

La construction des logements collectifs et en résidences est en baisse de 24 % au niveau départemental, de 8,6 % au niveau national et de 14,2 % au niveau régional.

L'analyse des données montre que la construction des logements individuels diminue à l'échelle de la France Métropolitaine (- 12,9 %), de la région AURA (- 3,1 %) et du département (- 7,4 %).

> Sur le trimestre uniquement (décembre 2022 à février 2023) :

Concernant les logements autorisés, une importante baisse du nombre de permis de construire est observée au niveau départemental par rapport à la même période de l'année précédente : 1 670 logements contre 2 510 logements un an plus tôt, soit une baisse de 33,5 %. Cette baisse, qui n'est pas une spécificité locale atteint -36 % au niveau régional (soit 11 890 logements) et - 27,6 % au niveau national (soit 88 340 logements).

A contrario, le nombre de logements commencés augmente de 23,7 % au niveau départemental (2 090 logements commencés) alors qu'il baisse légèrement au niveau national (-1,6 %) et qu'il reste stable au niveau régional (+0,6 %).

Synthèse:

	Logements autorisés			Logements commencés		
	Haute-Savoie	AURA	France	Haute-Savoie	AURA	France
Trimestre (Décembre 2022 à Février 2023)	 - 33,5 %	 - 36 % <i>(majoritairement individuels purs)</i>	 - 27,6 % <i>(majoritairement individuels purs)</i>	 + 23,7 %	 + 0,6 % <i>(majoritairement collectifs et résidences)</i>	 - 1,6 % <i>(majoritairement individuels purs)</i>
Année (Mars 2022 à Février 2023)	 + 16,8 % <i>(majoritairement collectifs et résidences)</i>	 - 6,2 % <i>(majoritairement individuels purs)</i>	 - 5,2 % <i>(majoritairement individuels purs)</i>	 - 20,4 % <i>(majoritairement collectifs et résidences)</i>	 - 9,8 % <i>(majoritairement collectifs et résidences)</i>	 - 6,4 % <i>(majoritairement individuels)</i>

➔ Logements autorisés et commencés (tableau) en date réelle série « estimation date réelle » – Sitadel 2 février 2023 – décembre 2022 à février 2023 – cf. [annexe 1](#)

→ Logements autorisés et commencés (graphique) en date réelle série « estimation date réelle » – Sitadel 2 février 2023 – décembre 2022 à février 2023 – cf. annexe 2

- **Les locaux** (en m² de surface de plancher)

> *Sur un an :*

En Haute-Savoie, pour le secteur non résidentiel, la surface des locaux autorisés est en baisse de 9,7 % sur les 12 derniers mois glissants (à fin février 2023). Cette baisse est particulièrement marquée sur le *secteur de l'exploitation agricole ou forestière* (- 48,1 % soit 35 592 m²) et celui des commerces (- 44,8 % soit 37 874 m²). A contrario la surface des locaux autorisés augmente pour le bâtiment de service public (+ 74,3 % soit 117 299 m²) et le bâtiment industriel (+73,6 % soit 52 369 m²).

Sur la région AURA, la surface des locaux autorisés augmente (+ 7,9 %), tout comme en France (+ 4,3 %).

La surface des locaux commencés sur le département, augmente (+ 20,3 %), avec 361 678 m² de surface de plancher mis en chantier sur les 12 derniers mois glissants, tout comme sur la région AURA (+ 2,8 %), alors qu'elle diminue légèrement en France (- 1,4 %).

> *Sur le trimestre uniquement (décembre 2022 à février 2023) :*

Entre décembre 2022 et février 2023, la surface des locaux autorisés en Haute-Savoie est en baisse de 7 % par rapport à la même période un an plus tôt, comme sur la région AURA (-7,3%) alors qu'elle augmente de 7,9 % en France. Sur le département de la Haute-Savoie, la baisse concerne principalement l'exploitation agricole ou forestière (- 64,8 % soit 3 921 m²) et les commerces (- 61,1 % soit 6 065 m²) A contrario, il est à noter une augmentation très importante dans le domaine du bâtiment industriel (+294,2 %, soit 9 075 m²) et dans le domaine du bâtiment de service public (+199,7 % soit 25 544 m²).

Toujours entre décembre 2022 et février 2023, la surface des locaux commencés a augmenté à l'échelle du département (+7,8 %), alors qu'elle diminue sur le territoire national (-14,5%) et sur le territoire régional (- 18,3 %). En Haute-Savoie, les domaines de l'hébergement hôtelier (4 512,1 %, soit 11 382 m²) et des commerces (72,6 % soit 11 662 m²) sont en hausse. A contrario, une diminution de 93 % (soit 154 m²) est constatée dans le domaine du bâtiment industriel et des entrepôts 53,3 % (soit 5 274 m²).

> *Sur le mois de février 2023 uniquement :*

Sur le mois de février 2023 en Haute-Savoie, la surface des locaux autorisés a augmenté de 61,3 % (soit 30 509 m²), alors qu'elle diminue au niveau régional (-24%) et au niveau national (-3,2 %).

Au niveau départemental, l'augmentation concerne les domaines du bâtiment industriel (+ 1 205,4 % soit 5 561 m²), et des entrepôts (+ 353,3 % soit 5 947 m²). En revanche il y a une baisse dans le domaine de l'hébergement hôtelier, (- 100 % aucune surface n'a été déclarée), dans le domaine de l'exploitation forestière (-37,6 %) et dans celui du commerce (9,4 %).

Toujours sur le mois février 2023, la surface des locaux commencés a baissé de 6,6 % à l'échelle du département. Cette baisse est majoritairement due à une diminution de la surface des locaux commencés dans les domaines du bâtiment industriel, (- 100 % aucune surface n'a été déclarée) et dans le domaine des bureaux (- 94,7 % soit 200m²). À l'inverse,

une forte augmentation est constatée dans le domaine d'hébergement hôtelier (+ 5 158,8 % soit 6 228 m²) et du bâtiment du service public (+ 45,1 % soit 3 171 m²).

La surface des locaux commencés a également baissé au niveau national (- 12,6 %) et régional (- 37,6 %).

Synthèse:

	Locaux autorisés			Locaux commencés		
	Haute-Savoie	AURA	France	Haute-Savoie	AURA	France
Mois (Février 2023)	 +61,3 % (majoritairement les bâtiments industriels et les entrepôts)	 - 24% (majoritairement l'exploitation agricole et forestière et l'hébergement hôtelier)	 -3,2% (majoritairement l'artisanat et les entrepôts)	 -6,6 % (majoritairement les bâtiments industriels et les bureaux)	 - 37,6% (majoritairement les commerces et les bâtiments industriels)	 -12,6% (majoritairement l'hébergement hôtelier et les commerces)
Trimestre (Décembre 2022 à Février 2023)	 - 7 % (majoritairement l'exploitation agricole ou forestière et les commerces)	 - 7,3 % (majoritairement l'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts)	 +7,9 % (majoritairement les bâtiments du service public et l'hébergement hôtelier)	 +7,8 % (majoritairement l'hébergement hôtelier et les commerces)	 -18,3% (majoritairement les commerces et les bâtiments du service public)	 -14,5% (majoritairement les entrepôts et les bâtiments industriels)
Année (Mars 2022 à Février 2023)	 - 9,7 % (majoritairement l'exploitation agricole ou forestière et les commerces)	 + 7,9 % (majoritairement les bâtiments industriels et les commerces)	 + 4,3 % (majoritairement les commerces et l'hébergement hôtelier)	 + 20,3 % (majoritairement les bâtiments industriels et les commerces)	 + 2,8 % (majoritairement l'hébergement hôtelier et l'artisanat)	 - 1,4 % (majoritairement les bureaux et l'exploitation agricole ou forestière)

→ Locaux autorisés et commencés (tableau) en date de prise en compte « estimation date de prise en compte» – Sitadel Sitadel 2 février 2023 - décembre 2022 à février 2023 –cf. annexe 3

Sur le département de la Haute-Savoie :

Le nombre de logements autorisés augmente sur les 12 derniers mois, mais est en baisse sur le trimestre, alors qu'à contrario le nombre de logements commencés baisse sur les 12 derniers mois et augmente sur le dernier trimestre. Il est cependant à noter que le nombre de logements commencés est globalement très faible par rapport à ces dernières années (cf graphique).

Le nombre de locaux autorisés est en hausse sur le mois de février 2023 mais en baisse sur le trimestre et sur l'année. Le nombre de locaux commencés est en baisse sur le département au mois de février 2023, mais augmente sur dernier trimestre et sur les 12 derniers mois.

II – La demande locative sociale (source : système national d’enregistrement – SNE)

(tableau ci-dessous)

Fin février 2023, 30 072 ménages sont en attente d’un logement locatif social. En dix mois la demande a augmenté de 11,1 %.

Parmi les demandeurs, il est à noter l’augmentation de :

- 7,6 % des ménages éligibles à un PLAI ;
- 10,8 % des ménages éligibles à un PLUS
- 14,9 % des ménages éligibles à un PLS ;
- 22,1 % des ménages non éligibles à un logement social (ressources supérieures à 130 % des plafonds HLM).

Fin février 2023, 87 % des demandeurs ont des revenus leur permettant d’entrer dans un logement social de référence de type PLUS (ressources < 100 % des plafonds HLM) et **60,2 %**, peuvent prétendre à un logement très social de type PLAI (ressources < 60 % des plafonds HLM).

En moyenne depuis trois ans (entre 2020 et 2022), 4 871 attributions sont réalisées annuellement dans le parc HLM. La pression moyenne en Haute-Savoie, hors demandeurs déjà logés en HLM, est de 4,7 points (soit plus de 4 demandeurs pour 1 logement attribué), la pression était de 4,5 de 2019 à 2021.

Tableau relatif à la demande locative sociale en fin de mois

	2022	2022-2023				Evolution de novembre 2022 à février 2023	Evolution d’avril 2022 à février 2023	A fin février % par tranche
	avril	novembre	décembre	janvier	février			
Nombre de demandeurs de logement locatif social	27 069	28 918	29 074	29 687	30 072	4,0%	11,1%	100,0%
dont revenus < à 60 % des plafonds PLUS	16 826	17 691	17 720	17 960	18 104	2,3%	7,6%	60,2%
dont revenus entre 60 % et 100 % des plafonds PLUS	7 184	7 741	7 773	7 903	7 962	2,9%	10,8%	26,5%
dont revenus entre 100 et 130% des plafonds PLUS	1 602	1 736	1 733	1 799	1 840	6,0%	14,9%	6,1%
dont revenus > à 130 % des plafonds PLUS	895	1 008	1 023	1 065	1 093	8,4%	22,1%	3,6%

Source : SNE – infocentre -NuméroUnique – données du 14/04/2023 édition du 17/04/2023

L’augmentation des demandeurs ayant des ressources supérieures au plafond PLUS laisse à penser que l’augmentation globale de la demande HLM est une conséquence de la tension croissante sur les marchés du logement en général. Ces ménages parviennent de moins en moins à se loger dans le parc privé.

Les données SNE sont à interpréter avec précautions, car en moyenne 3 % des demandeurs ne renseignent pas leur plafond de ressources.

III – Le recours aux dispositifs d’aide à la rénovation énergétique (Infocentre Anah)

Trois dispositifs nationaux pour la rénovation énergétique des logements du parc privé coexistent : MaPrimeRénov’ qui consiste en une aide forfaitaire variable selon les travaux réalisés, accessible à toutes les catégories de revenus, MaPrimeRénov’ Sérénité pour les ménages les plus modestes réalisant des travaux d’amélioration de la performance énergétique des logements avec un gain minimum de 35 %, et MaPrimeRénov’ pour les copropriétés réalisant des travaux d’amélioration à la performance énergétique sur le bâtiment avec un gain minimum de 35 %.

MaPrimeRénov’ (MPR)

Travaux engagés avec MaPrimeRénov’ (MPR)		Avril 2021 à mars 2022	Avril 2022 à mars 2023	Evolution 1 an	
Nombre de logements ayant fait l’objet de financement MPR		3203	3167	-1,12 %	
Travaux engagés avec MaPrimeRénov’		Avril 2021 à mars 2022	Avril 2022 à mars 2023	Evolution 1 an	
Montant total MPR		9,72 M €	11,92 M€	22,6 %	
Montant total des travaux TTC		46,07 M€	51,54 M€	11,9 %	
Principaux travaux réalisés	Chauffage performant bois	1138	1106	-2,81 %	
	Pompe à chaleur	878	1062	20,9 %	
	Chauffe-eau	415	476	14,7 %	

D’avril 2022 à mars 2023, le nombre d’aides MPR sollicitées est relativement stable avec une légère baisse de 1,1 %, et avec un montant d’aides engagées de 11,92 M €. La mise en place du service public de la performance énergétique de l’habitat au 1er juillet 2021 en Haute-Savoie a probablement contribué à l’atteinte de ces résultats, concourant à une meilleure communication et amélioration de la connaissance des dispositifs qu’ils soient locaux ou nationaux.

MaPrimeRénov' Sérénité (MPRS)

Travaux engagés avec MaPrimeRénov' Sérénité (MPRS)	Avril 2021 à mars 2022	Avril 2022 à mars 2023	Evolution 1 an	
Nombre de logements ayant fait l'objet de financement MPRS	269	135	-49,81 %	
Gain énergétique moyen	47,1 %	49,0 %	4,0 %	
Nombre de logements sortis des étiquettes F et G	132	84	-36,4 %	
Montant total des aides	3 621 930 €	1 840 179 €	-46,4 %	
Montant total des travaux	9 009 809 €	5 049 906 €	-44,0 %	
Montant moyen de subvention par logement	13 464 €	13 631 €	1,2%	

Le dispositif MaPrimeRénov' Sérénité (anciennement Habiter Mieux Sérénité) destiné aux ménages modestes et très modestes en maisons individuelles est moins sollicité en 2022 et début 2023. Le contexte économique et l'augmentation du coût des matériaux peuvent expliquer ce recul ; les ménages semblent davantage s'orienter vers des actions par geste (d'où l'augmentation du nombre de MPR). Cependant, les projets accompagnés grâce au dispositif MaPrimeRénov' Sérénité sont plus qualitatifs, car ils permettent d'atteindre un gain énergétique moyen de près de 49 %, en légère augmentation par rapport à 2021. Ces projets sont également mieux financés par l'Anah (47 % en moyenne pour les catégories de revenus très modestes, 39 % pour les modestes) et par les aides complémentaires, versées par les EPCI et le Conseil départemental.

MPR Copropriété

Travaux engagés avec MPR Copropriétés	Avril 2021 à mars 2022	Avril 2022 à mars 2023	Evolution 1 an	
Nombre de logements financés	390	1009	158,0 %	
Montant total des aides	2 310 182 €	4 919 764 €	113,0 %	

La rénovation énergétique des logements situés dans des copropriétés poursuit sa forte dynamique : 926 logements sont financés au 31 décembre 2022, ce qui représente 4 479 000 € d'aides octroyées grâce au dispositif MaPrimeRénov'Copropriétés (dispositif lancé par l'Anah en 2021).

Le premier trimestre 2023 vient abonder le nombre de copropriétés de 83 logements avec 440 764 € d'aides octroyées.