



## PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES



PREFECTURE  
DE LA LOIRE

# Assises départementales Un logement pour tous

## 28 juin 2007

# Programme

- ◆ **Mot de Bienvenue,**  
M.le Dr Bonne, Vice-Président du Conseil Général
- ◆ **Actions pour le logement dans la Loire**
- ◆ **Lien avec l'actualité nationale du logement**  
M.Bouchet, membre du Haut Comité pour le Logement des Démunis
- ◆ **Ateliers**
- ◆ **Retours sur le travail des ateliers**
- ◆ **Synthèse et lien avec le Droit Au Logement Opposable**  
M.Bouchet, membre du Haut Comité pour le Logement des Démunis
- ◆ **Clôture de la journée**  
M.Férin, Secrétaire général de la Préfecture



# Actions pour le logement dans la Loire



# Population et immobilier dans la Loire...

- ◆ Moins de personnes... mais plus de ménages à loger
  - St-Etienne entre 1999 & 2004 :
    - 2,6% habitants,
    - + 3,3% ménages
- ◆ Une population ligérienne modeste

(Sources INSEE/CNAF)	Rhône-Alpes	Loire
Revenu mensuel médian 2004	1 200 €	1 100 €
Ménages imposés 2004	60,6 %	55,3 %
RMI 2005 pour 100 personnes 25-59 ans	2,6 %	3 %
Taux de chômage au 31/12/06	7,5 %	8,8 %

- ◆ Un marché immobilier qui se tend :
  - Tension du marché (Perval, Notaires de France):
    - + 94,8% en 6 ans (2000-2006) à St-Etienne (toutes transactions),
    - + 16,4% de 2005 à 2006 pour Loire (appartements anciens)
  - Diminution de la vacance (parc privé et HLM)



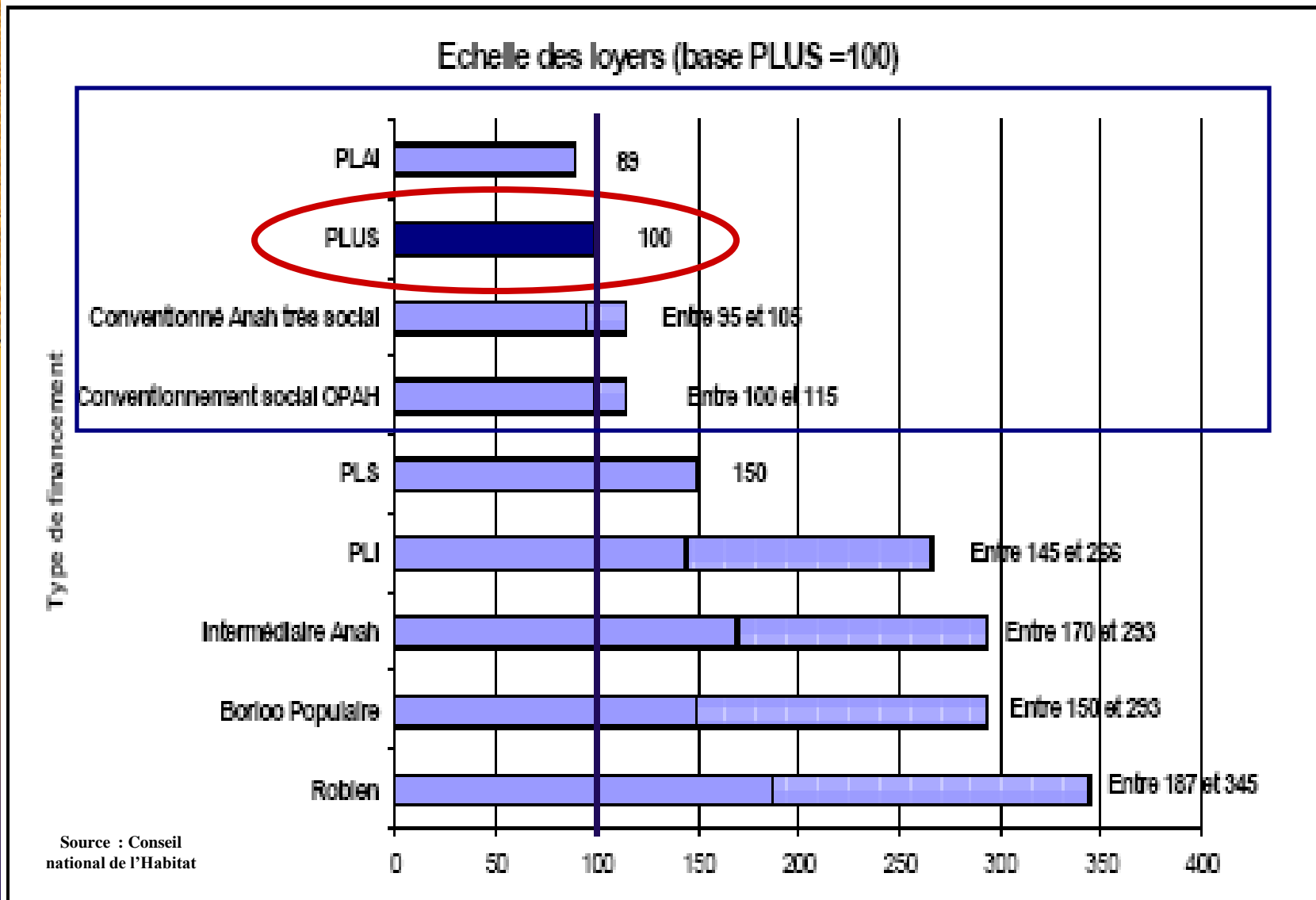
# Logement pour tous = loyer accessible

- ◆ Qui peut demander un logement social ? (USH/INSEE 2004)
  - 34% des ménages peuvent demander un logement très social (PLAi),
  - 71% un logement social (PLUS)
  - 85% un logement social intermédiaire (PLS)
  
- ◆ Qui demande un logement social dans la Loire ? (ODELOS 2004)
  - Environ 15 000 demandes/an (5% des ménages)
  - 40% par des locataires HLM (mutations)
  - 60% par d'autres demandeurs
  
- ◆ Quels ménages sont logés par les HLM ?
  - 1 ménage sur 6 dans la Loire
  - Précarité des locataires : 20% des locataires HLM sont sous le seuil de pauvreté\* (Loire et Rhône-Alpes)
  - Précarisation des locataires 29% des emménagés récents dans la Loire sont sous le seuil de pauvreté\*, quand ils sont 25% en Rhône-Alpes.
    - (ARRA HLM/OPS, ménages ayant des ressources < à 20% du plafond de ressources HLM)



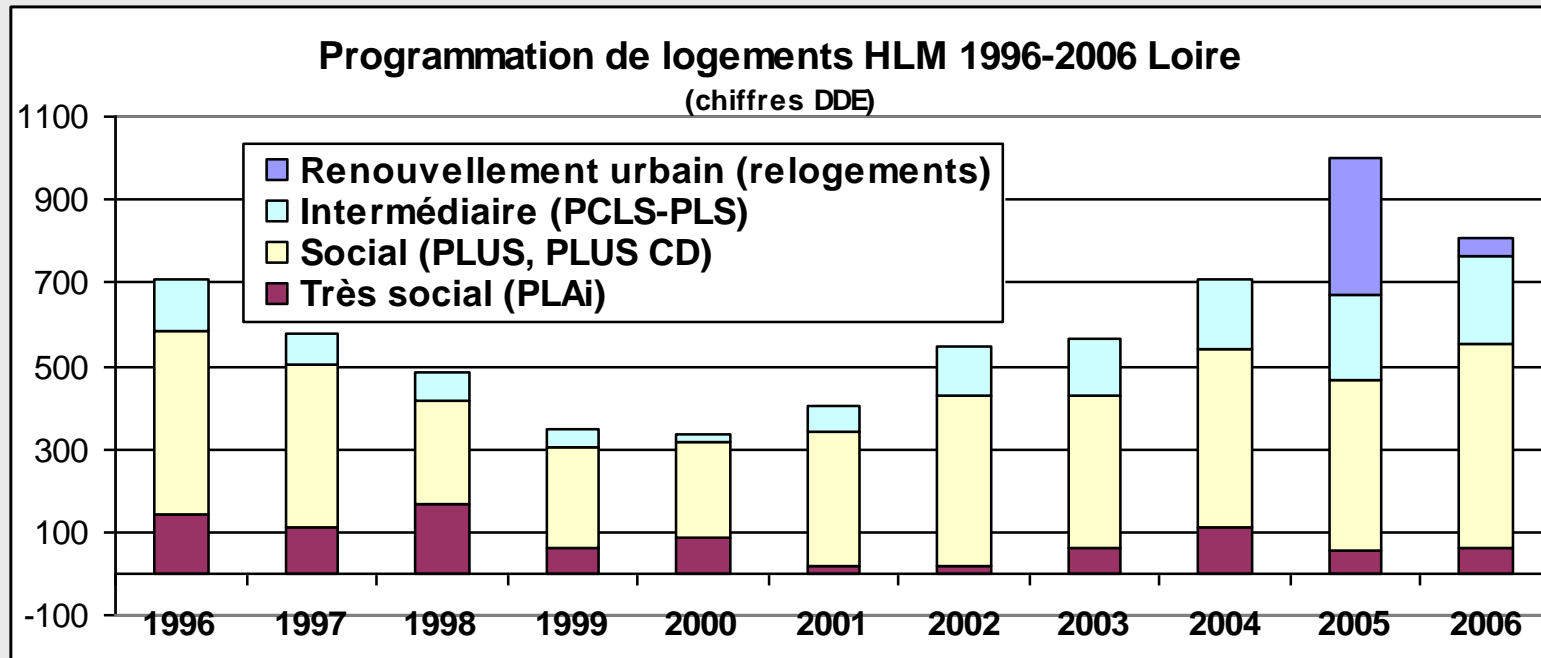
# Logements aidés : des loyers très divers

Exemple de loyer HLM (PLUS) aujourd'hui :  
T3 de 70 m2 environ 350€/mois



# Les logements sociaux dans la Loire

- ◆ Une répartition géographique inégale
  - Sur-représentation dans le Sud Loire : 74% des logements sociaux dans l'arrondissement de St-Etienne
  - St-Etienne Métropole 72%, Grand Roanne 12,5%, Loire-Forez 4%
- ◆ Une reprise progressive de la production HLM
  - Part du très social : 20% en 1996, 8% en 2006
  - Objectif de 15% pour 2007 (plan de cohésion sociale)



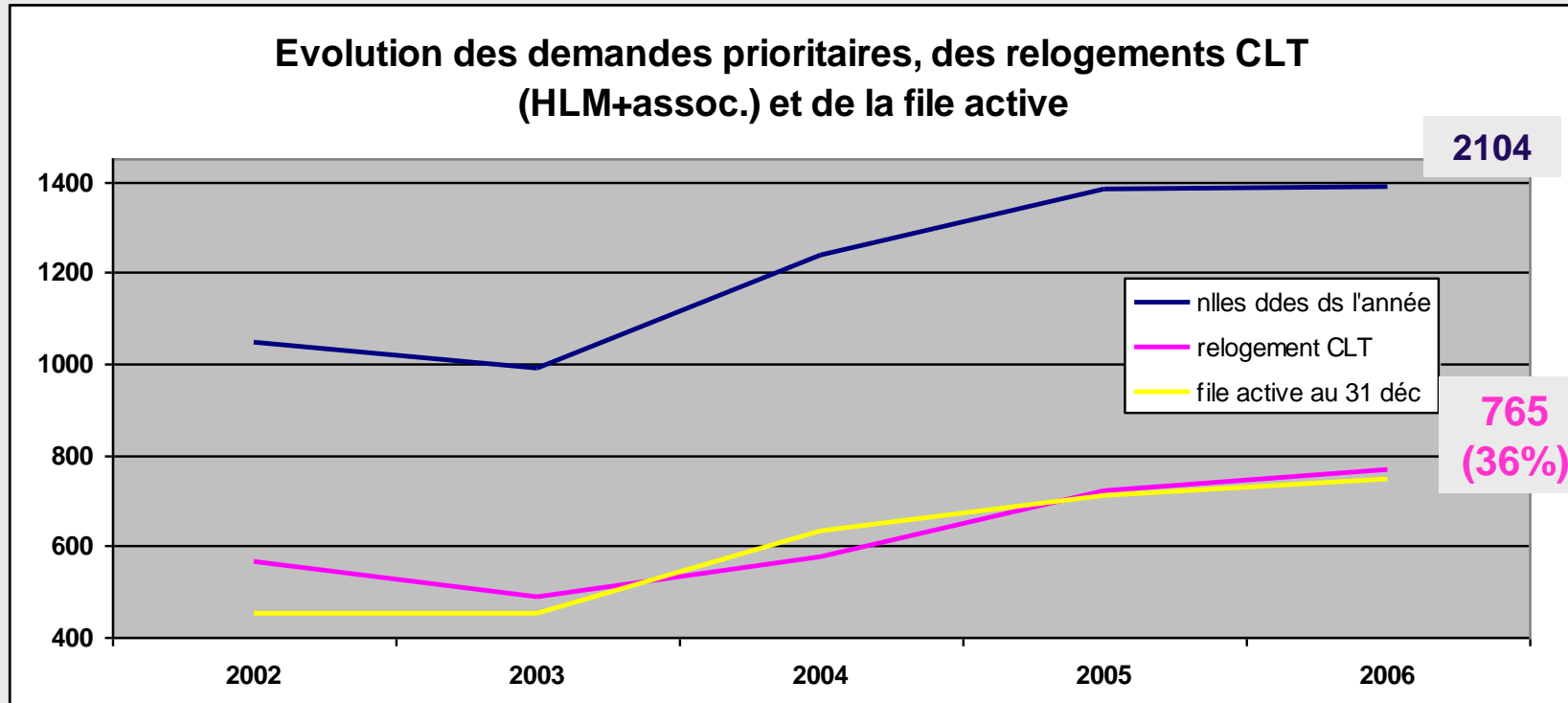
- ◆ Une baisse de l'offre disponible en privé conventionné :
  - On déconventionne 2 fois plus de logements qu'on en conventionne
  - Maintien pour le très social (+-20 conventionnés/déconventionnés/an)



# La réponse aux demandes insatisfaites

Des outils pour mieux répondre :

- ◆ fichier prioritaire,
- ◆ utilisation des logements HLM réservés Préfet (convention Etat/HLM),
- ◆ soutien à l'action associative de mobilisation de logements



- ◆ **La demande prioritaire augmente** principalement du fait d'une meilleure prise en compte (sorties de foyer notamment)
- ◆ **Le nombre et la proportion des relogements augmentent** (contractualisation avec les bailleurs HLM et relogements par les associations)
- ◆ **Le stock de demandes sans solutions en fin d'année augmente**



# Logement pour tous, logement pour chacun

## ◆ Répondre à l'ensemble des besoins :

- De taille suffisante : la taille moyenne des ménages diminue, mais les grands ménages peinent à se loger
- Accessible : pour y entrer, pour y vivre, pour y vieillir
  - la Loire est touchée par le vieillissement de sa population
  - et par les situations de handicap (3,3% AAH pour 100 personnes de 25 à 59 ans contre 2% pour Rhône-Alpes)
- Adapté à l'ensemble des modes d'habiter (gens du voyage, ménages ayant des animaux, besoin de services autour du logement, etc.)

– Ces critères caractérisent les demandes qui dépassent le délai anormalement long (15 mois dans la Loire) sont peu nombreuses mais augmentent (54 fin 2005, 64 fin 2006).

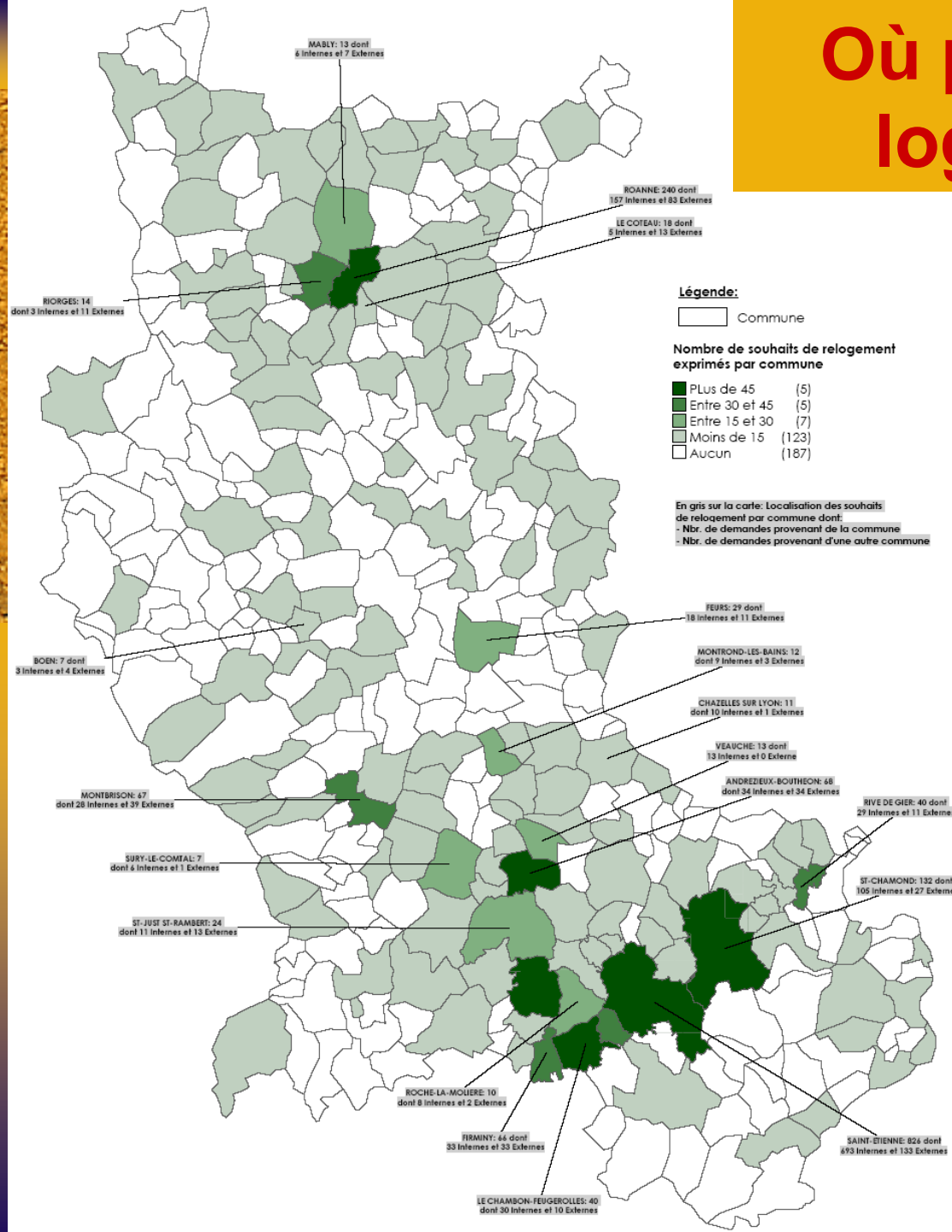
– Pour répondre l'Accord collectif départemental a prévu la production de 90 logements adaptés en 3 ans (2004/2007) : 41 logements à ce jour, prévision de 76 à la fin 2007.



# Où produire les logements ?

La plupart des localisations souhaitées sont là où résident déjà les demandeurs.

Répondre aux besoins, c'est d'abord trouver localement des solutions de logement pour les problèmes rencontrés par les habitants : jeunes en attente de décohabiter, séparations familiales, alternatives à la maison de retraite, etc.



# Quand la réponse n'est pas trouvée

- Hébergement par la famille ou des tiers, ou sans logement autonome :
  - 38% des demandeurs prioritaires 2006
- Hébergement en structure (foyer) :
  - 20% des demandeurs prioritaires 2006
- Parc privé « social de fait » habitat souvent vétuste et inconfortable :
  - 31% des demandes prioritaires liées à une inadéquation forte du logement
  - 300 diagnostics techniques de logement par an
  - effectués suite à la demande d'un travailleur social



# Accéder au logement...

## ◆ Aide matérielle :

- **4785 ménages aidés par le Locapass** du 1% logement en 2006 (dépôt de garantie et/ou caution solidaire)
- **1750 ménages aidés par le Fonds Logement Unique** en 2006 pour accéder à un logement (dépôt de garantie, 1er loyer, frais d'accès).

## ◆ Accompagnement :

- Accompagnement par les divers services sociaux & associations
- Accompagnement spécifique logement :  
619 ménages en 2006



# Rester dans son logement...

## ◆ Faire face au coût du logement :

- **5017 aides du FLU pour des impayés de loyer & charges, énergie, eau ou téléphone en 2006**
- **des budgets logement sous « perfusion » :**
  - **45% des demandeurs FLU 2006 déjà connus**
  - **7% des demandeurs 2003-2006 vus au moins une fois par an.**

## ◆ Situations extrêmes : prévenir l'expulsion

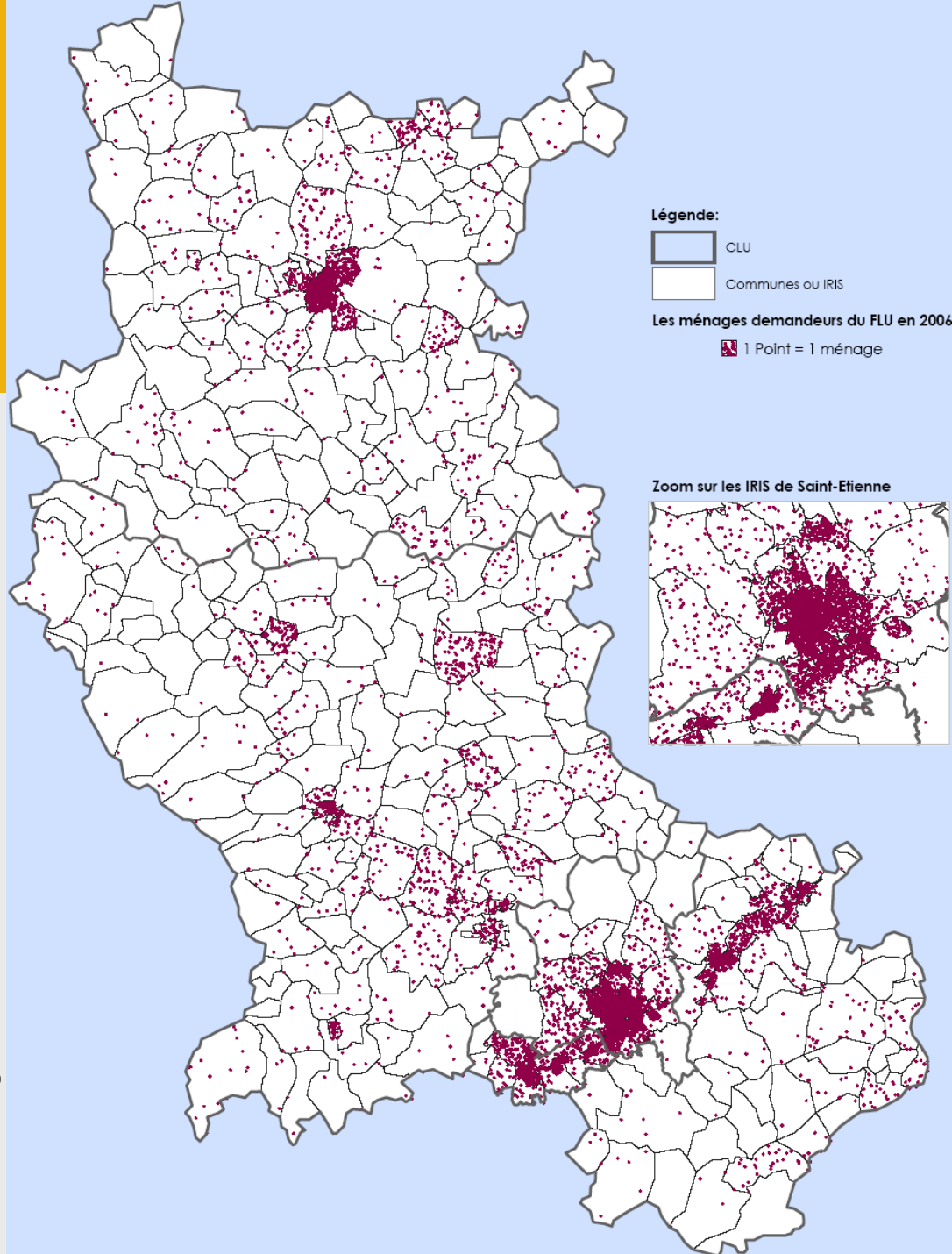
- 57 ménages accompagnés spécifiquement en 2006 en vue du maintien dans le logement
- 618 ménages rencontrés en 2006 par les travailleurs sociaux au moment de l'assignation et avant l'exécution de l'expulsion (enquête sociale)



# Aides à l'accès & maintien

(Fonds Logement Unique / FSL)

- ◆ **Tout le territoire couvert : 2,5% des ménages ligériens aidés en 2006**
- ◆ **Des secteurs plus concernés : 19 communes ou quartiers à plus de 5% et jusqu'à 11,6%**



# Connaître pour agir :

- ◆ Des démarches sont en cours pour mieux partager l'information et connaître les besoins :
  - En mettant en cohérence et en commun les informations :
    - Développement d'indicateurs à l'échelle des quartiers et communes : difficultés sociales, demande de logement, offre de logement, logement indigne, expulsions,...
  - En concevant en partenariat les systèmes d'information :
    - *Fichier partagé de la demande locative sociale* pour mieux connaître et mieux traiter la demande



# Faire connaître

- ◆ L'information des professionnels & partenaires:
  - Instances du PDALD et interlocuteurs locaux (5 commissions CLU & CLT)
  - Bulletin d'information *Stéph' Logement*
  - Site internet [pdald42.fr](http://pdald42.fr) depuis 2003
  
- ◆ L'information pour tous reste à élaborer et à mettre à disposition
  - Dépasse le niveau du Plan départemental et ne concerne pas seulement les plus démunis.



# Les suites des assises :

- **Synthèse de la production des ateliers et des retours des acteurs**
- **Diffusion aux participants**
- **Prise en compte par le Comité responsable du PDALD pour le nouveau plan**

**A suivre sur [pdald42.fr](http://pdald42.fr)**

Mot de passe : « plai »