



BILAN DE LA CLT de Saint-Étienne

-

Année 2010



La Commission Logement Territorialisée de Saint-Etienne s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2010 dans les conditions suivantes :

- Points d'information générale sur l'actualité liée au logement des personnes défavorisées et les réformes engagées.
- Présentation des protocoles d'opérations HLM et associatives :
 - o Avis de principe PST
 - o Validation des propositions de logements PST
 - o Présentation des mises en service d'opérations nouvelles.
- Etude régulière de l'ensemble des dossiers inscrits au fichier départemental :
 - o Examen de la file active en deux séances, deux fois par an, soit 4 séances au total.
- Etude spécifique sur des thématiques particulières de la demande prioritaire :
 - o Sorties de structures d'hébergement
 - o Demandes spécifiques et situations particulières : accord collectif, DALO, demandes relevant de l'accessibilité, expulsion,
- Présentation des demandes de baux glissants liées aux nouvelles demandes et à la file active.
- Etude de situations particulières à la demande des services instructeurs et/ou des bailleurs.

L'évaluation réalisée sur l'ensemble de l'année 2010 avec un comparatif sur les années antérieures porte sur :

1 - Les mouvements du fichier	page 3
2 - Les nouvelles opérations présentées par les bailleurs au cours de l'année.....	page 6
3 - Les nouvelles demandes.....	page 9
4 - Les relogements et les sorties du fichier	page 13
5 - Les dispositifs liés à la CLT	page 17
6 - Conclusion	page 20



1 - LES MOUVEMENTS DU FICHER



1.1 - Au cours de l'année 2010

➤ **784** demandes examinées en file active, dont :

* 309 ménages inscrits sur la CLT de Saint-Étienne au 1^{er} janvier 2011 (stock de situations non résolues de l'année antérieure), contre 309 au 1^{er} janvier 2010.

* 475 nouvelles demandes enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010 contre 535 en 2009.

➤ **475** sorties du fichier, enregistrées sur l'année 2010 réparties de la façon suivante :

* 296 ménages relogés par l'intermédiaire de la CLT, soit **62,3 %** des ménages sortis du dispositif (contre 65% en 2009), dont :

- 237 relogements par les bailleurs sociaux (80% des relogements contre 87% en 2009)
- 59 relogements par l'intermédiaire d'associations, dans le parc privé (20% des relogements contre 13% en 2009).

* 51 ménages relogés par eux-mêmes, soit **10,7%** des sorties du fichier (contre 16% en 2009)

* 128 annulations, soit **26,9 %** des sorties du fichier.

1.2 - Au 31 décembre 2010

➤ **309** ménages restent inscrits sur la CLT de Saint-Etienne, soit une situation comparable à la fin de l'année 2009.

Tableau comparatif sur 5 ans

	2006 (1)	2007(1)	2008 (1)	2009 (1)	2010 (1)
Demandeurs inscrits au 1^{er} janvier	328	369	413	309	309
Nouvelles demandes sur l'année	614	581	516	535	475
Sorties du fichier	573	537	620	535	475
Dont, relogés par l'intermédiaire de la CLT	326	313	382	350	296
Dont, relogés par eux-mêmes (secteur privé)	124	116	126	84	51
Dont, annulations	125	108	112	101	128

(1) Les données ont été réajustées en ne prenant en compte, que les inscrits en priorité sur la CLT de St Etienne afin d'éviter les doubles-comptes.



Globalement :

L'activité de la CLT a évolué au cours l'année 2010 avec une baisse des nouvelles demandes présentées (- 60 dossiers soit 11% de dossiers) et corrélativement une baisse des relogements effectués au cours de cette même période. Le nombre de demandes en attente au 31 décembre 2010 reste stable par rapport à celui de la fin de l'année 2009.

Ces éléments doivent s'analyser au regard de la mobilisation de dispositifs de logement liés à la CLT tels que l'intermédiation locative dans le parc privé qui a pu affecté près d'une centaine de relogements de ménages relevant du PDALD, relogements non comptabilisés dans les données du fichier.

Parmi les situations relogées, on peut noter l'augmentation de la part des relogements issus du parc associatif par rapport à celle issue du parc HLM.

Il convient de relever enfin l'augmentation des annulations des demandes consécutives au refus de plusieurs propositions au profit des demandeurs et à l'inverse la baisse très importante des relogements de ménages par eux-mêmes.

A l'échelle départementale, la CLT de Saint Etienne représente toujours plus de 40% de l'activité de logement du fichier et le principal territoire de logement des situations spécifiques (sortants de structure d'hébergement, expulsions, DALO, Habitat Indigne) et des dispositifs de logements liés à la CLT (intermédiation locative dans le parc privé).



2 - PRESENTATION D'OPERATIONS NOUVELLES



Il s'agit des opérations nouvelles présentées par les bailleurs sociaux et associatifs au cours de l'année, soit pour avis d'opportunité (PST), soit pour mise en service d'opération.

Bailleurs	Adresse	VILLE	NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES																				TOTAL								
			T1				T2				T3				T4				T5 et Plus					Sous-total							
			PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE		PLUS	PLAI	PST	PRIVE				
Alliade Habitat	18 rue des Alliés	Saint-Etienne					2				1					1											1	3			4
Batir et Loger	Rue Courbet	St Genest Lerpt									1																1				1
Cité Nouvelle	3 rue Elise Gervais	Saint-Etienne											1														1				1
Cité Nouvelle	1 place de l'Arsenal	Villars					1	1			1	1				1											2	3			5
Cité Nouvelle	Le Clos des Bergeronnettes 3 rue du Val Riou	Saint Jean Bonnefonds					1				1	2															2	2			4
Cité Nouvelle	17 rue Badouillère	Saint Etienne	1					1				1															1	2			3
Cité Nouvelle	2 et 4 rue de l'Industrie	Villars										1								1							1	1			2
Cité Nouvelle	23 rue Jean Colly	Saint-Etienne										2															2				2
Immobilière 3F **	5 rue des Teinturiers	Saint-Etienne														1											1				1
Le Toit Forézien	19 rue Beaubrun	Saint-Etienne						2								1											1	2			3
Le Toit Forézien	3 rue de la Sablière	Saint Etienne																		1							1				1
Loire Habitat	10 rue Louis Brossard	Saint Genest Lerpt	1					1								1											2	1			3
Loire Habitat	2 rue Brossard	Saint-Etienne						1				1				1											1	2			3
Loire Habitat	6 rue des deux amis	Saint Etienne										1															1				1
Loire Habitat	Rue du 8 mai	St Jean Bonnefonds																		1							1				1
Métropole Habitat	7 rue Marengo	Saint-Etienne						1																			1				1
Métropole Habitat	18 et 20 rue Pissaro	Saint-Etienne														1				1							2				2
Métropole Habitat	11 allée Martouret	Saint-Etienne																		1							1				1
Néolia	Cité de Beaulieu	Roche la Molière						1								2											1	2			3
Néolia	L'Egotay	Roche la Molière														1	2										1	2			3
Néolia	17 rue Henri Barbusse	Saint-Etienne		1				1	2																		1	3			4
Néolia	132 rue du Docteur Roux	Saint-Etienne		1								1	1			1											1	3			4
		SOUS TOTAL	2	2			5	10			6	10			4	9			2	3			19	34							53



			NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES																											
			T1				T2				T3				T4				T5 et Plus				Sous-total							
Bailleurs	Adresse	VILLE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	PLUS	PLAI	PST	PRIVE	TOTAL			
Néolia**	22 rue Charles Floquet	Saint-Etienne									1															1	1			
OPH Ondaine **	6, impasse des Charmes	Roche La Molière										1															1	1		
Pact Loire	13 rue de Treyve	Saint-Etienne										1										1					2	2		
Pact Loire	55 rue Vaillant Couturier	Saint-Etienne															1										1	1		
S.F.H.E	55 rue Rouget de l'Isle	Saint-Etienne					3				3	1			1	1			1							8	2	10		
SODIHA	16 rue Edmond Charpentier	Saint-Etienne										1															1	1		
		SOUS TOTAL					3				4	4			1	1	1		1	1						9	6	1	0	16
		TOTAL	2	2			8	10			10	14			5	10	1		3	4						28	40	1	0	69

** remise à disposition de l'offre dans le cadre de l'ANRU

On peut constater que le nombre de logements réservés au titre du contingent préfectoral (25% de l'offre financée par l'Etat et l'Anru) et présentés en CLT au cours de l'année 2010 a fortement diminué avec 69 logements offerts à la location (66 logements mis en service et 3 suites de réservations) contre 102 en 2009, année importante de livraisons d'opérations nouvelles issues notamment du Plan de relance Etat sur le logement. Toutefois le nombre de logements financés en PLAI et PST représente 59,4 % contre 52,9 % en 2009.



3 - LES NOUVELLES DEMANDES



475 nouvelles demandes enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010.

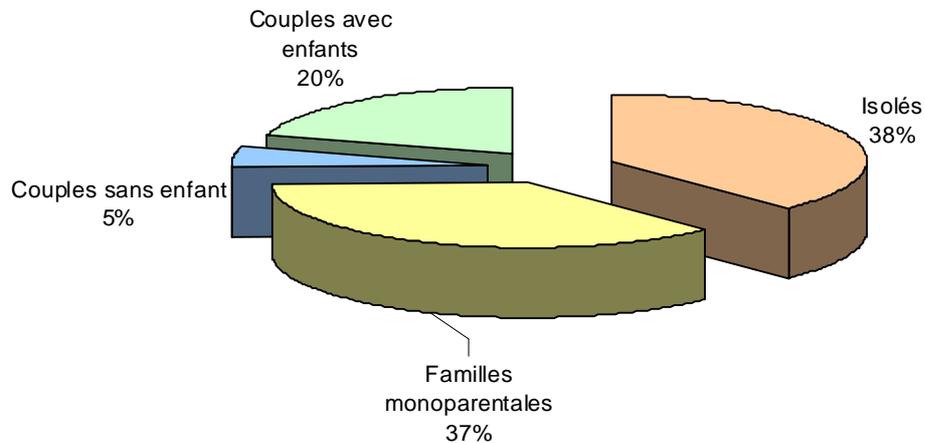
Evolution des nouvelles demandes sur 5 ans

Années	2006	2007	2008	2009	2010
Nouvelles demandes	614	581	516	535	475

3.1 - Typologie des ménages

Années	Isolés	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfants	TOTAL
2007	216	221	32	112	581
2008	176	217	24	99	516
2009	197	193	23	122	535
2010	179	174	25	97	475

TYPLOGIE DES MENAGES



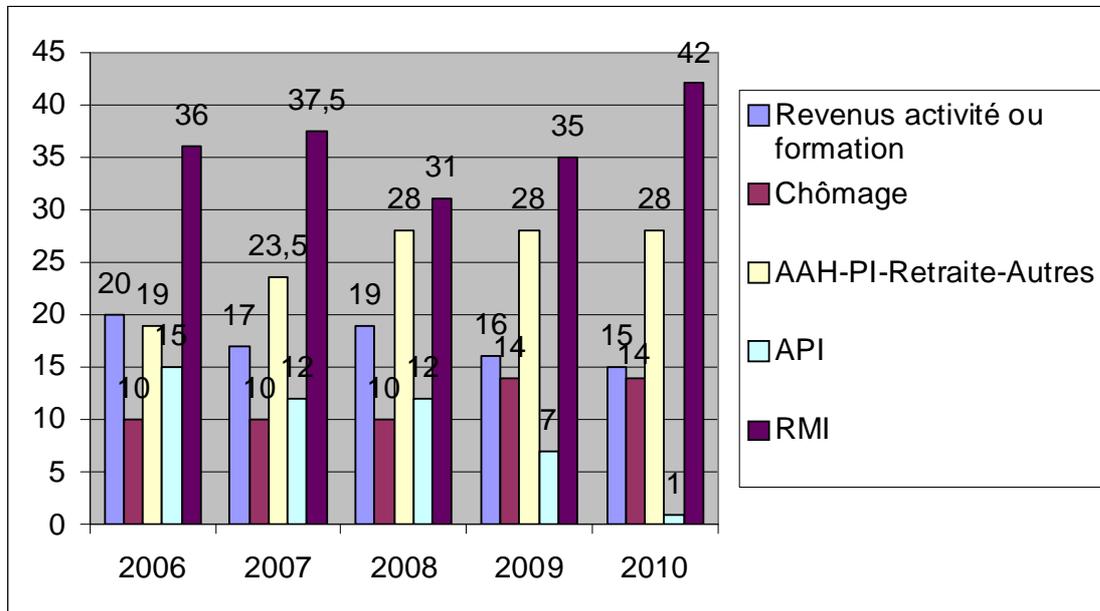
Parmi les nouvelles demandes inscrites sur la CLT de Saint-Etienne, les familles monoparentales et les personnes isolées représentent les deux tiers des situations examinées soit un phénomène comparable à l'année 2009. On peut relever cependant que la part des couples avec enfants a légèrement diminué en 2010 (respectivement 20% contre 23% en 2009) alors que la part des autres catégories s'est stabilisée en 2010.

3.2 - Nature des revenus des demandeurs

Un seul revenu est généralement pris en compte au titre de revenu principal. Pour les bénéficiaires de minima sociaux : AAH-RMI/RSA-API, c'est la nature, et non le montant des ressources qui a été retenu en priorité.



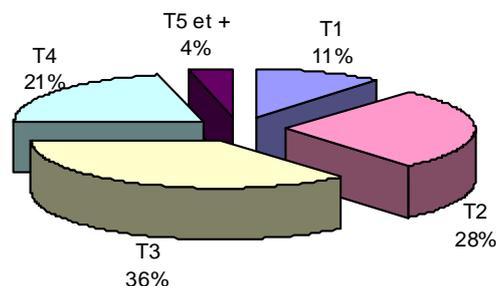
EVOLUTION COMPARATIVE EN POURCENTAGE SUR 5 ANS



Le profil des ménages a évolué au cours de l'année 2010 par rapport aux années précédentes :

- forte diminution des bénéficiaires de l'API (1% contre 7% l'année précédente)
- stabilisation de la proportion des personnes ayant un revenu d'activité ou de formation (15% contre 16% l'année précédente), des bénéficiaires du chômage (14% comme en 2009) ainsi que des personnes percevant l'AAH/PI/Retraite/Autres (28% comme en 2009).
- forte progression des bénéficiaires du RSA (42% contre 35%).

3.3 - Type de logement souhaité



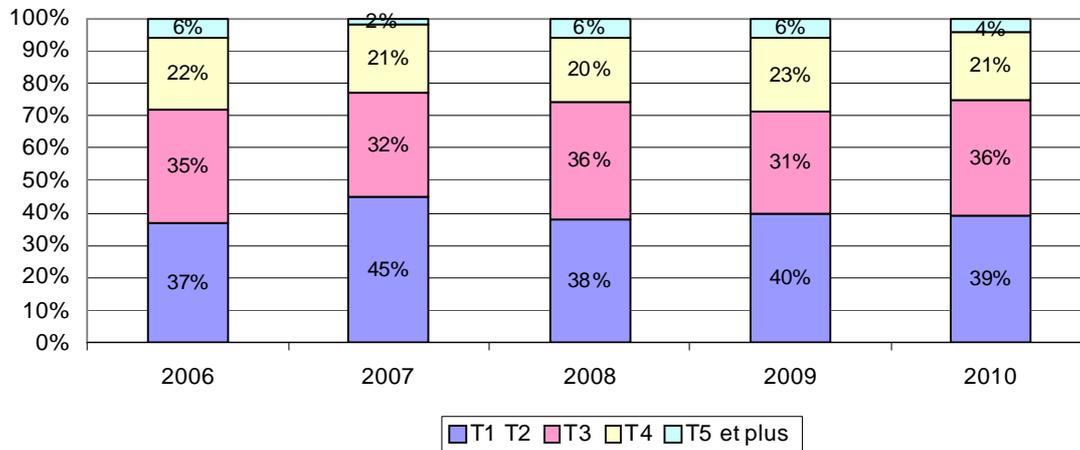
On constate une répartition « équilibrée » des typologies de logement demandé :

- 39% des logements de petite taille (T1 et T2).
- Plus d'un tiers des demandes concerne les logements de taille moyenne (T3)
- 25% des logements de taille supérieure (T4 et plus) soit une baisse significative par rapport à l'année 2009 (40%)

Ce phénomène est à prendre en considération au regard de la progression en 2010 de la part des demandes des personnes isolées.



EVOLUTION COMPARATIVE EN POURCENTAGE SUR 5 ANS



3.4 - Motif de la demande

	2009		2010	
CADA	18	3,36%	19	4,00%
Structure d'urgence, CHRS, ALT, temporaires	115	21,50%	106	22,32%
Séparation, hébergé par un tiers	196	36,64%	130	27,37%
Total absence de logement	329	61,50%	255	53,68%
Problème d'accessibilité	29	5,42%	34	7,16%
Vétusté - Insalubrité	50	9,35%	52	10,95%
Sur ou sous peuplement, éloignement	41	7,66%	29	6,11%
Loyers et charges élevés	61	11,40%	62	13,05%
Expulsion	20	3,74%	22	4,63%
Vente, cessation de bail	5	0,93%	21	4,42%
Total état du logement	206	38,50%	220	46,32%

Le motif lié à l'absence de logement reste prépondérant (53,7% des motifs de la demande) même s'il connaît un léger fléchissement, lié principalement à la baisse des demandes exprimées au motif de séparation et d'hébergement par un tiers.

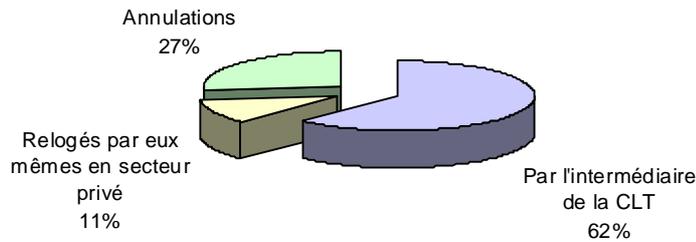
Parmi les progressions, on peut relever celles liées aux loyers et charges élevées, à l'accessibilité, à la vétusté/insalubrité ainsi que la vente ou cessation de bail.



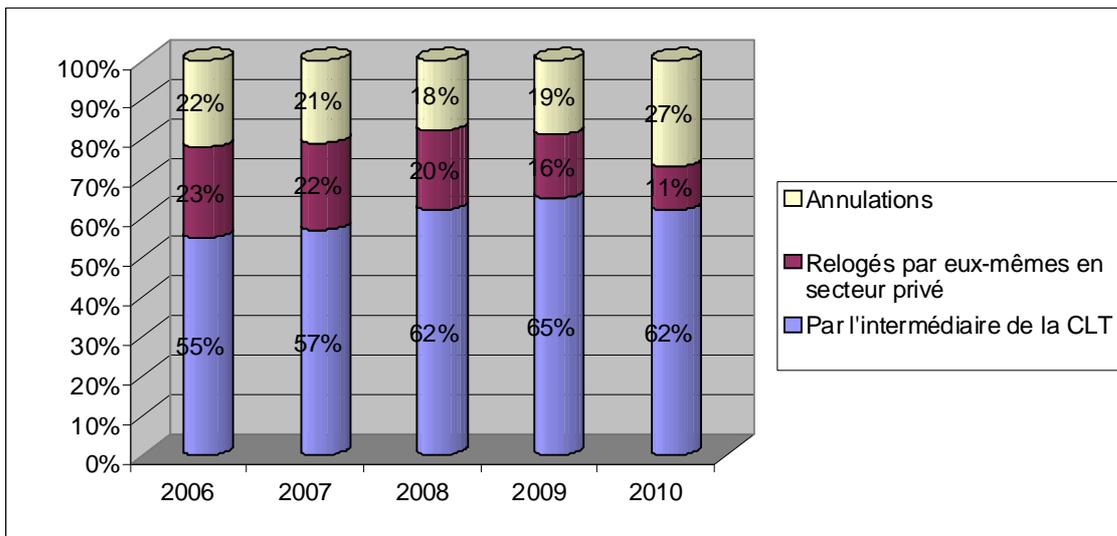
4 - LES RELOGEMENTS ET LES SORTIES DU FICHER



Année	Relogés par la CLT		Relogés privé par eux-mêmes	Annulés suite à 2 refus ou sans suite	TOTAL
	Parc bailleurs sociaux	Parc privé avec les associations			
2010	237	59	51	128	475



ÉVOLUTION COMPARATIVE SUR 5 ANS



62% des relogements ont été effectués par l'intermédiaire de la CLT au cours de l'année 2010, ce qui constitue une légère diminution des relogements par rapport à l'année 2009 (65%), année qui avait bénéficié d'importantes mises en services d'opérations nouvelles.

L'effort de relogement retrouve le niveau de l'année 2008 et confirme l'accroissement de la dynamique de relogement constaté depuis 5 ans.

De plus, les relogements issus des associations agréées ont nettement augmenté par rapport à l'année 2009 (12% contre 9% en 2009). Ce phénomène se trouve amplifié par la montée en charge des relogements associatifs issus de l'intermédiation locative non comptabilisés dans les données du fichier.

Enfin, on peut relever les efforts de relogement des ménages du Plan (« profils PDALD ») effectués par les bailleurs sociaux en dehors des CLT à travers la convention de mobilisation du contingent préfectoral (soit 138 relogements), efforts qui représentent à l'échelle départementale près de 51% des efforts de mobilisation des bailleurs (contre 48% en 2009). En revanche, la part des relogements sur contingent préfectoral des ménages concernés par le processus de renouvellement urbain reste encore très importante sur la CLT de Saint Etienne avec près de $\frac{3}{4}$ des relogements du département effectués sur ce motif, sur le territoire de la CLT.



4.1 - Répartition par bailleur des ménages recensés qui ont été relogés par l'intermédiaire de la CLT

Régies	Années				
	2006	2007	2008	2009	2010
ASL-REGIE NOUVELLE*	47	42	43	34	36
SODIHA-CALL* (propriétaire ou gestionnaire)	15	15	26	13	23
BATIR ET LOGER	28	34	31	35	18
CITE NOUVELLE	52	45	67	55	48
HMF	4	8	10	4	7
ALLIADE	11	10	13	16	16
LOIRE HABITAT	48	57	61	66	63
METROPOLE HABITAT	69	60	55	65	51
HLM Sud Est	3	3	9	5	3
TOIT FOREZIEEN	40	34	48	36	21
NEOLIA	8	2	5	8	7
IMMOBILIERE 3 F	1	0	1	0	2
ERILIA		3	13	13	1
TOTAL	262	326	313	382	296

* Sous-location, bail glissant : les chiffres concernent uniquement les relogements dans le privé, les relogements par bailleurs publics sont comptabilisés dans les relogements par ces bailleurs

A noter :

25 des relogements effectués par les bailleurs sociaux ont bénéficié d'un bail glissant dont :

- ↳ 15 par l'intermédiaire de l'ANEF,
- ↳ 7 par l'intermédiaire du Pact Loire,
- ↳ 3 par l'intermédiaire de Renaître.

Évolution comparative sur 5 ans

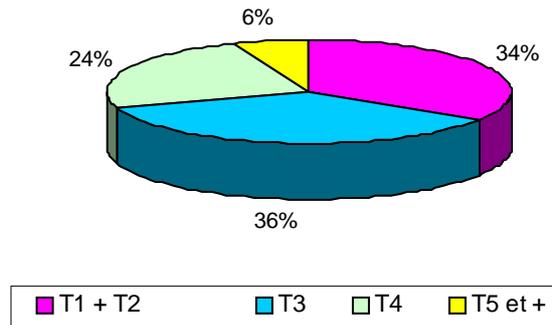
Années	2006	2007	2008	2009	2010
File active	942	950	929	844	784
Relogés CLT	326	313	382	350	296
Pourcentage	35 %	33 %	41 %	41 %	38%

Malgré le développement d'une offre de relogement d'appui de la CLT issue de l'intermédiation locative et la baisse de l'offre HLM mise en service en 2010, l'effort de relogement par la CLT reste important avec 38% des ménages relogés parmi les ménages relevant de la file active.



4.2 - Répartition par type de logements des ménages recensés qui ont été relogés par l'intermédiaire de la CLT

Relogements	T1 T2	T3	T4	T5 et +
En 2009 : 350	147	116	68	19
En 2010 : 296	101	106	71	18



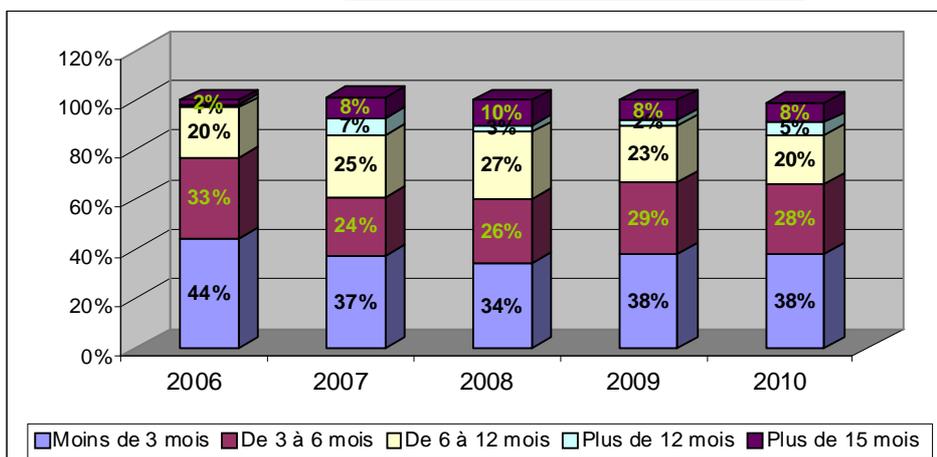
La diminution relative des relogements est particulièrement sensible en 2010 sur les petits logements (T1 et T2). A l'inverse, la part de relogement liée aux logements de taille moyenne (T3) et supérieure (T4) augmente sensiblement (60% contre 52% en 2009).

4.3 - Analyse de la durée d'inscription au fichier au moment du relogement

	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Plus de 15 mois
Relogements 2009	135	103	79	6	27
Relogements 2010	114	84	60	14	24

On peut relever une stabilité concernant le délai de relogement pour les relogements CLT. En effet, deux tiers des ménages (67%) ont été relogés par la CLT dans un délai inférieur à 6 mois. A noter cependant, l'augmentation relative des délais sur les demandes de plus de 12 mois.

EVOLUTION COMPARATIVE SUR 5 ANS





5 - Les dispositifs liés à la CLT



5.1 - L'accord collectif départemental

L'accord collectif a été renouvelé suite à l'approbation du Comité Responsable du PDALD du 2 décembre 2009 et soumis en commission permanente du Conseil Général le 10 janvier 2010.

Ce dispositif renégocié au sein du PDALD entre l'Etat, le Conseil Général et les bailleurs sociaux identifie un nouvel objectif partenarial portant sur la réalisation d'un maximum de 122 solutions logement sur 3 ans, identifiées au sein des CLT, dont 50 sur la CLT de Saint Etienne.

L'accord collectif a été officiellement signé le 28 mars 2011 et entrera en vigueur au cours de l'année 2011. La CLT de Saint Etienne a cependant engagé une démarche de pré-identification des ménages susceptibles de relever de ce dispositif.

5.2 - La mobilisation du contingent préfectoral

La convention de mobilisation du contingent préfectoral signée le 13 juillet 2005 entre l'Etat et les bailleurs sociaux est le complément de l'accord collectif. Il renforce la mobilisation de l'offre des bailleurs sociaux en faveur des publics relevant des CLT et du fichier. Les résultats sont détaillés dans le bilan départemental. Ce dispositif a été prorogé au cours de l'année 2010.

Il convient de relever que pour cette période, ce sont 138 ménages supplémentaires relevant des « profils PDALD » auxquels s'ajoutent 74 ménages « Renouvellement Urbain » qui ont été relogés sur le territoire de la CLT de Saint Etienne par l'intermédiaire de cette convention. Ces relogements s'ajoutent aux 237 relogements effectués par les bailleurs sociaux dans la CLT de Saint Etienne, soit un total de 449 relogements pour l'année 2010.

La convention de mobilisation du contingent préfectoral a été renégociée et renouvelée dans ses objectifs au cours de l'année 2010. Elle a été signée le 25 janvier 2011 entre l'Etat et AMOS 42 suite à l'avis favorable du CRP du PDALD du 10 novembre 2010.

5.3 - Les autres dispositifs fonctionnant en interaction avec la CLT :

Dans le cadre du suivi du contingent préfectoral prioritaire et des missions de relogement confiées aux opérateurs associatifs (PACT Loire, ASL, ...), la CLT intervient pour les missions de relogement « de droit commun » sur le territoire de Saint Etienne et sa couronne, ou des missions d'appui aux relogements propres à certains dispositifs liés à la rénovation urbaine (ANRU).

Il convient de relever également que la CLT est le partenaire principal de mise en œuvre du dispositif d'intermédiation locative, suite à l'appel à projet régional issu du Plan de relance Etat sur l'Hébergement. Ce dispositif a permis en 2010 de compléter l'offre de relogement classique issue de la CLT en permettant le relogement de près d'une centaine de ménages relevant du PDALD et rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement.

On peut enfin souligner que la CLT constitue l'outil privilégié de relogement de l'Etat dans le cadre de l'application de la loi sur le « Droit au Logement Opposable » (DALO) et la lutte contre l'habitat indigne.



- **Bilan DALO** :

De manière globale, la Commission a examiné 83 dossiers dont 82 demandes logement et 1 demande d'hébergement.

69% des recours du département de la Loire sont exercés sur la CLT de Saint Etienne, ce qui représente 57 demandes de logement prioritaire. La progression en 2010 des saisines sur le territoire de la CLT est forte par rapport à 2009 (57% des demandes représentant 49 dossiers).



6 - CONCLUSION



L'année 2010 a permis de constater le maintien des efforts de relogement constatés les années précédentes malgré une baisse de la demande prioritaire identifiée au sein de la CLT de Saint Etienne et une baisse de l'offre nouvelle HLM mise en service sur le territoire par rapport à l'année 2009, année de mise en œuvre du plan de relance Etat sur le logement.

Elle constitue également une année de développement des différents dispositifs en interaction avec la CLT tels que l'intermédiation locative et de prise en charge des ménages relevant des problématiques prioritaires (DALO, sortants de structures, expulsions, habitat indigne). La CLT de Saint Etienne constitue ainsi le territoire de prédilection pour le développement des dispositifs de relogement tels que l'intermédiation locative (plus de 80% des relogements effectués) ou le traitement de la problématique de relogement des ménages sortants des structures d'hébergement ou relevant des problématiques du DALO ou des expulsions locatives.

Le renouvellement de la convention de mobilisation du contingent préfectoral signée du Préfet de la Loire et du Président d'AMOS 42 le 25 janvier 2011 et l'approbation du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) par arrêté préfectoral du 22 /11/2010, pour la période 2010/2013 confirment les priorités affichées aux partenaires de la CLT en vue de permettre la mise en œuvre des actions de relogement du DALO et du chantier du Logement d'Abord.