

*Commission Logement Territorialisée
du Gier / Pilat
Bilan année 2011*



Secrétariat de la Commission : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
Immeuble « Le continental » - 10 rue Claudius Buard CS 50381 – 42050 SAINT-ETIENNE
Cedex 02

☎ 04 77 49 43 27 ✉ 04 77 43 63 64 chantal.berger@loire.gouv.fr

SOMMAIRE

I – NOUVELLES DEMANDES

- ❑ Typologie des ménages
- ❑ Nature des revenus
- ❑ Type de logement souhaité
- ❑ Motifs de la demande

II – L’OFFRE DE LOGEMENTS

◆ NOUVELLES OFFRES

◆ RELOGEMENTS ET SORTIES DU FICHIER

- ❑ Sorties de fichier
- ❑ Interventions des associations
- ❑ Délai de relogement

III – LES DISPOSITIFS LIES A LA CLT

- ❑ L'accord collectif départemental
- ❑ Mobilisation du contingent préfectoral
- ❑ La convention du Programme Social Thématique Départemental (PST)
- ❑ Les autres dispositifs fonctionnant en interaction avec la CLT

Les demandes reçues pour instruction du fichier :

On assiste à une baisse des demandes reçues pour la CLT du Gier /Pilât puisque le nombre de demandes reçues est de 204 en 2011 contre 256 en 2010 (-20,31 points par rapport à 2010).

Les demandes retournées par le fichier :

Pour la CLT du Gier /Pilât, cette baisse s'accompagne également d'une baisse des demandes renvoyées aux services instructeurs par le gestionnaire du fichier pour cause d'irrecevabilité ou de manque d'information : autour de 30 % contre 34 % l'année précédente (63 sur les 204 demandes reçues en 2011 ont été renvoyées aux services instructeurs). On retrouve cette baisse au niveau de l'ensemble du fichier puisque le taux de demandes retournées départemental est de 34 % alors que l'an passé il était de 39%.

Ce phénomène constaté sur l'ensemble du territoire ligérien peut notamment s'expliquer par l'appropriation des nouveaux critères d'inscription par les travailleurs sociaux. En effet, ayant une meilleure connaissance du dispositif avec des critères d'inscription plus lisibles, ils orientent plus facilement les familles les plus en difficulté vers le fichier des demandeurs de logement.

Les nouvelles demandes examinées en commission :

On constate que sur le secteur du Gier/Pilât, le nombre de nouvelles demandes examinées en commission continue de diminuer légèrement avec 141 nouvelles demandes contre 168 en 2010 (soit une baisse de 16 points entre 2010 et 2011) et 193 en 2009. Ce phénomène s'explique pour partie par la baisse des demandes reçues et déclarées recevables par le gestionnaire du fichier.

Composition du fichier 2011 De la CLT GIER /PILAT

<i>Nombre de dossiers au 31 décembre 2010</i>	<i>Nombre de nouveaux dossiers présentés</i>	<i>Nombre de relogements effectués : parc public ou associatif</i>	<i>Nombre de dossiers annulés</i>	<i>Nombre de relogements dans le parc privé</i>	<i>Nombre de dossiers restant au 31 décembre 2010</i>	<i>Nombre de dossiers dans le fichier depuis plus de 12 mois au 31 décembre 2010</i>	<i>Dont nombre de dossiers dans le fichier depuis plus de 15 mois au 31 décembre 2010</i>
129	141	69	32	22	147*	24	17*

(*) Les données ont été réajustées en ne prenant en compte, que les inscrits en priorité sur la CLT Gier/ Pilât afin d'éviter les doubles-comptes.

La Commission Logement Territorialisée du Gier /Pilat s'est réunie 10 fois au cours de l'année 2011.

Elle a examiné 270 dossiers (contre 306 en 2010) dont 141 nouvelles demandes déposées au cours de l'année 2011, soit une légère diminution (environ 12 %) du nombre total des demandes inscrites en CLT.

69 ménages ont été relogés en 2011 dans le parc public et associatif (contre 125 en 2010). Parmi ces relogements, 64 l'ont été par des bailleurs sociaux et 5 par des bailleurs associatifs (PACT Loire ou ASL).

Par ailleurs, il convient de relever que certains relogements effectués en fin d'année ont été vérifiés et comptabilisés par le fichier sur l'année suivante.

22 ménages se sont relogés par eux-mêmes.

147 ménages restent inscrits au fichier au 31 décembre 2011 (contre 129 en 2010), soit une augmentation de la file active de 14 % alors que la tendance départementale est pour la première année à la baisse de la file active des demandeurs. On peut relever également que les demandes en délai anormalement long stagnent par rapport à l'année précédente (17 demandes de plus de 15 mois)

Evolution de l'activité de la CLT du Gier /Pilat Tableau comparatif sur 5 ans

	2007 (1)	2008(1)	2009 (1)	2010 (1)	2011
Demandeurs inscrits Au 31/12	131	118	138	129	147
Nouvelles demandes sur l'année	177	149	193	168	141
Sorties du fichier	138	162	173	177	123
Dont, relogés par l'intermédiaire de la CLT	75	100	111	125	69
Dont, relogés par eux- mêmes (secteur privé)	33	24	29	19	22
Dont, annulations	30	38	33	33	32

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

I – NOUVELLES DEMANDES

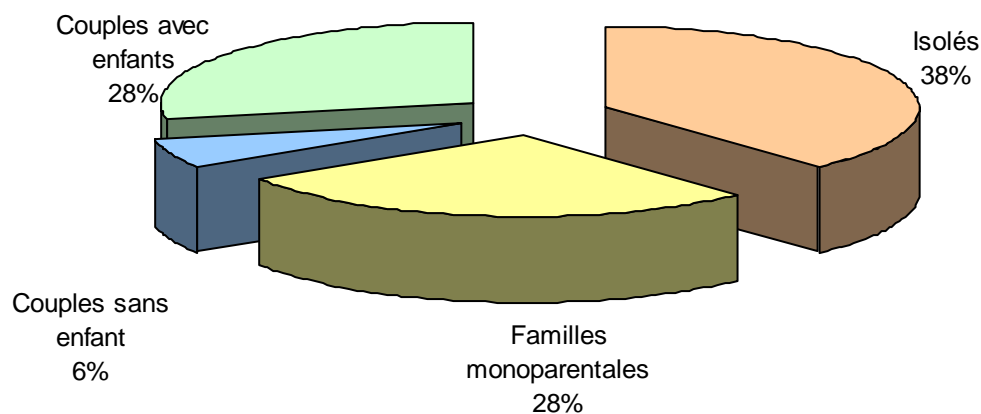
141 nouvelles demandes présentées en CLT entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011.

Evolution des nouvelles demandes sur 5 ans

Années	2007	2008	2009	2010	2011
Nouvelles demandes	177	149	193	168	141

Typologie des ménages :

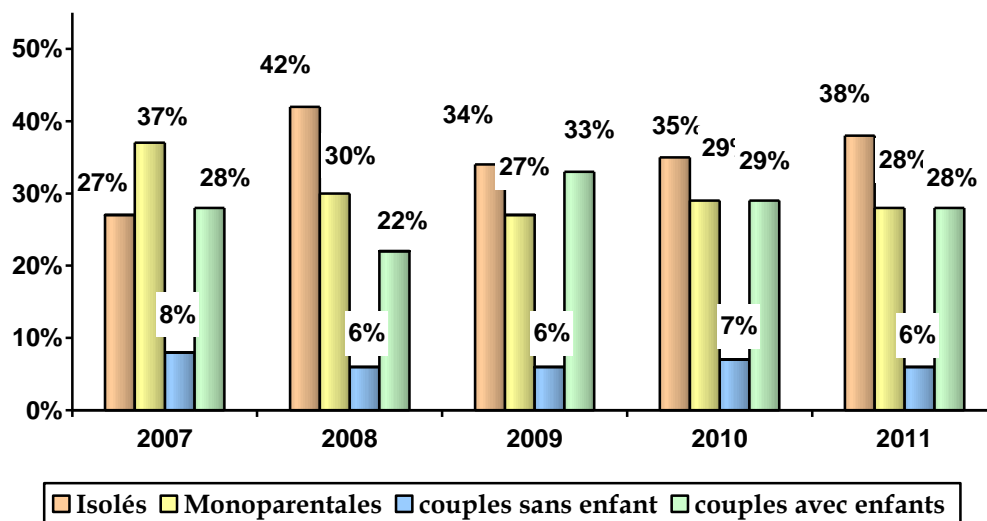
TYPLOGIE DES MENAGES



Par rapport à 2010, la part des personnes isolées continue de progresser (+ 3 points) par rapport à l'année dernière et reste la part prépondérante des ménages inscrits au fichier. Ces 3 points sont répartis à part égale à la baisse sur les autres typologies de ménages.

Nature des revenus :

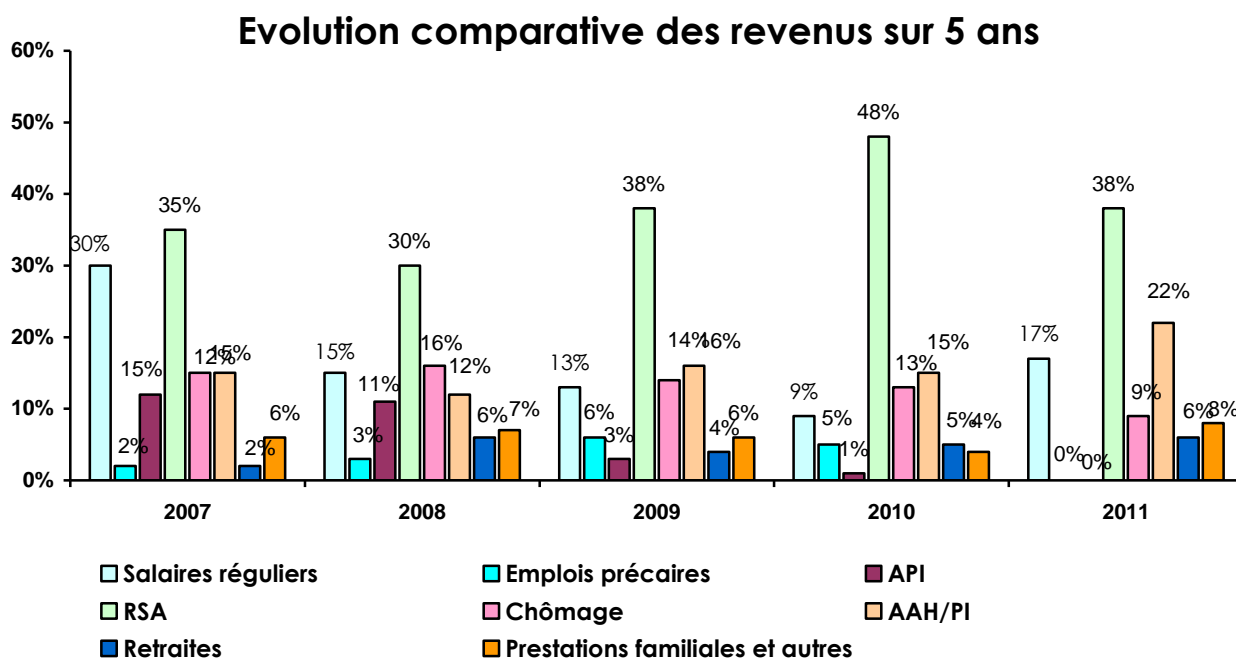
Evolution comparative sur 5 ans



Année	Salaires Réguliers	Emplois précaires	API/APE	RMI RSA	Allocation Chômage	AAH/PI//IJ	Retraite	Autres (P.F, absence de ressources...)
2007	13 %	2 %	12 %	35 %	15 %	15 %	2 %	6 %
2008	15 %	3 %	11 %	30 %	16 %	12 %	6 %	7 %
2009	13 %	6 %	3 %	38 %	14 %	16 %	4 %	6 %
2010	9 %	5 %	1 %	48 %	13 %	15 %	5 %	4 %
2011	17 %	0 %	0 %	38 %	9 %	22%	6%	8 %

La part du RSA reste prépondérante parmi les ressources des nouveaux demandeurs : elle représente 38 % des revenus des demandeurs mais retrouve son niveau de 2009. Ce phénomène est à mettre en parallèle avec une reprise importante des salaires (+ 8 points) même si ces pourcentages ne doivent pas masquer les évolutions en nombre de demandes (baisse en 2011). Quant à la part des retraites, elle se stabilise à 6 %.

Dans le même temps, la part des autres types d'allocations cumulées (chômage, handicap ou autres) progresse de 7 points par rapport à 2010.

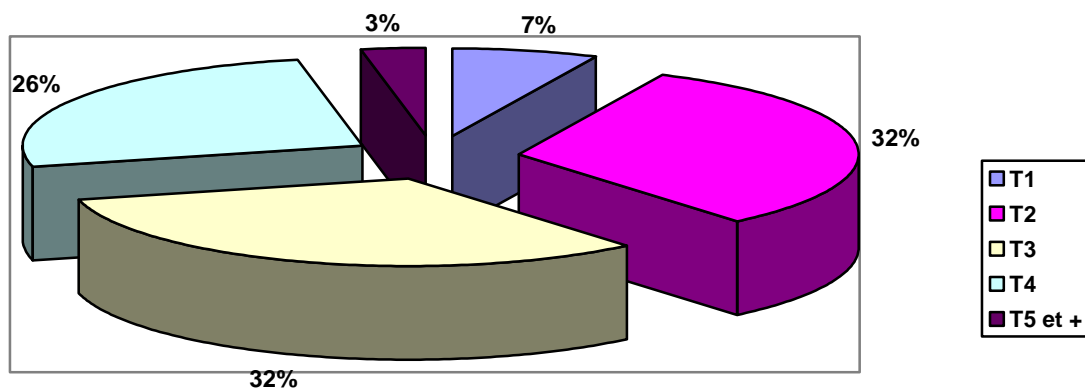


☐ Type de logement souhaité :

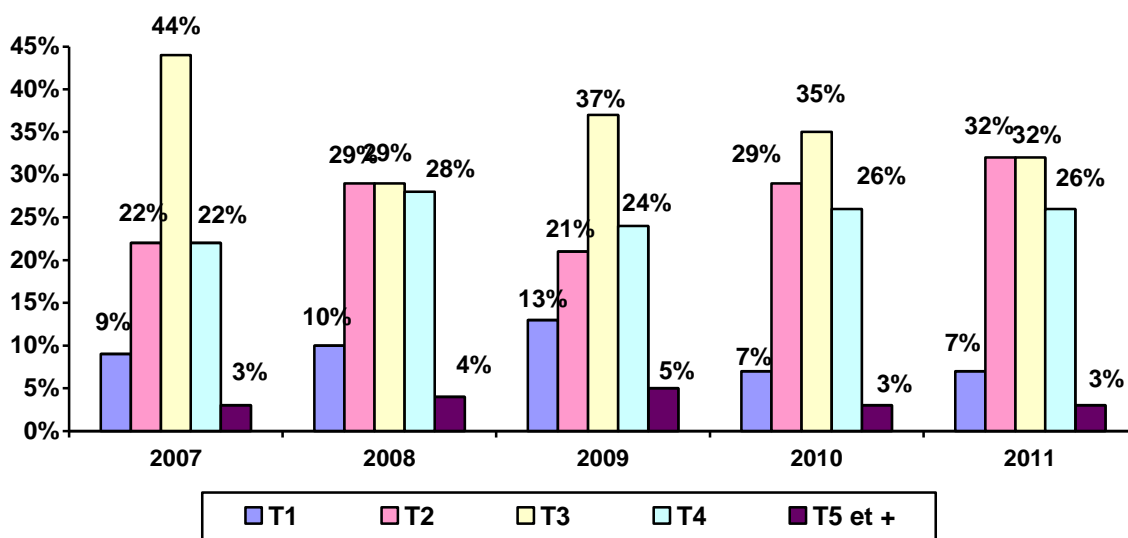
On constate en 2011 une baisse relative de la demande concentrée sur les petits logements (T1 et T2) qui représentent 39% de la demande contre 36% en 2010, au profit de la demande de T3.

Quant à la répartition des demandes sur les autres typologies (T4, T5 ou +), elle reste exactement la même par rapport à 2011.

Type de logement souhaité en 2011

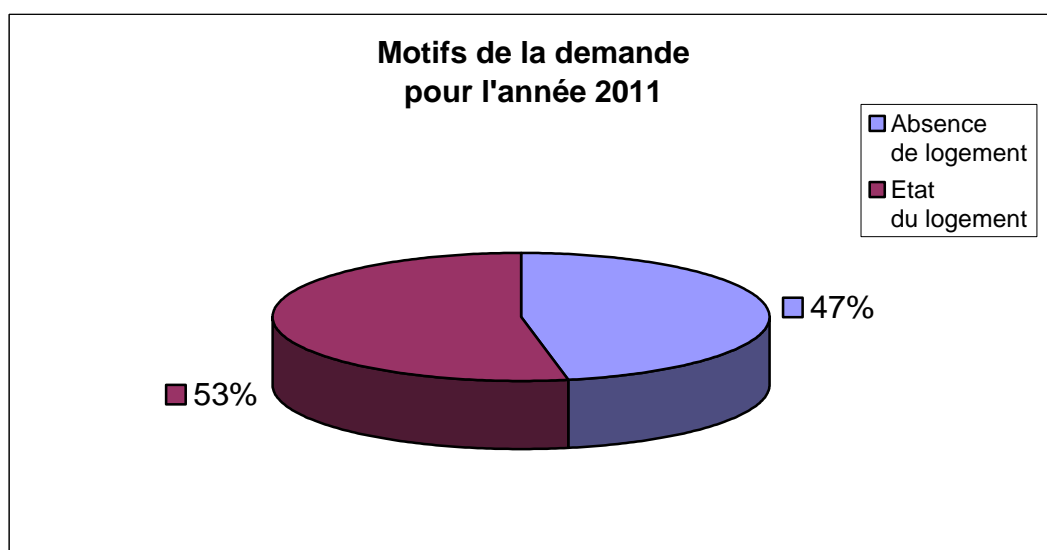


Evolution comparative sur 5 ans



☐ Motifs de la demande :

Motif de la demande	2007	2008	2009	2010	2011
Hébergé en structure (CHRS/AUDA/CADA/RS/LEU/Hôtel)	10%	5%	10%	6%	7%
ALT	2%	3%	3%	1%	-
Séparation	8%	6%	4%	2%	2%
Hébergés par un tiers	39%	44%	36%	29%	31%
SDF /sédentarisation/ autres	3%	1%	6%	7%	7%
TOTAL Absence de logement	62%	59%	59%	45%	47%
Accessibilité	5%	3%	7%	10%	5%
Vétusté	14%	12%	14%	12%	15%
Sur peuplement	8%	8%	8%	7%	2%
Expulsion	5%	10%	4%	6%	6%
Reprise de bail	-	-	2%	6%	4%
Loyer et charges élevés	6%	8%	6%	9%	9%
Situations dérogatoires				5%	12%
TOTAL Etat du logement	38%	41%	41 %	55%	53%



1

Depuis 2 ans, nous assistons à une prépondérance des motifs liés à l'état du logement plutôt qu'à ceux relatifs à l'absence de logement. La tendance s'est donc inversée par rapport aux années précédentes. Cette prépondérance reste marquée sur l'année 2011 mais si la part des demandes liées au motif « absence de logement » connaît une légère progression en 2011.

Parmi celles-ci, on constate une légère évolution des demandes de ménages sortants de structures d'hébergement ainsi que les hébergés par les tiers.

Sur les autres motifs de la demande, les taux sont très variables d'une année sur l'autre. Ainsi, on relève une chute importante du motif de l'accessibilité (baisse de moitié cette année). A noter également un effondrement du motif « sur peuplement » mais qui est peut-être à relativiser avec l'augmentation des situations dérogatoires. Le critère de sur peuplement correspondant à des normes assez strictes, le motif de situation dérogatoire peut-être privilégié. (surfaces légèrement supérieures aux normes CAF ou distribution des pièces ne correspondant pas à la composition familial). Il est rappelé que la rubrique « situations dérogatoires » doit cependant rester exceptionnelle. Le gestionnaire du Fichier et la CLT devront donc être vigilants sur cette évolution.

Par ailleurs, on remarque que les demandes liées au motif « habitat indigne » au sens large : vétusté et au loyer / charges élevées, ont une tendance à la hausse (environ 20 % des demandes chaque année depuis 2007 et cette année on atteint les 24 %), ce qui illustre la particularité du territoire du Gier en matière d'habitat indigne. Ces éléments confirment les réflexions engagées par les partenaires de la CLT sur l'habitat indigne à compter de 2007 et les mesures engagées à travers le nouveau PDALD 2008-2013, notamment à travers les Groupes Habitat Indigne et le lancement du nouveau PIG « Habitat Indigne » de Saint Etienne Métropole.

II – L'OFFRE DE LOGEMENTS

Bailleurs	Adresse	VILLE	NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES																TOTAL								
			T1				T2				T3				T4					T5 et Plus				Sous-total			
			PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS		PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS
ESH Toit Forézien	Le bourg – Le Val Dorlay	Saint Paul en Jarez									1				1								2				2
OPH Gier Pilat Habitat	Rue Maréchal Ney	La Valla en Gier					1																1				1
BENZEGHIBA/BA RRALLON	3 rue de la Réclusière	Saint Chamond											2												2		2
ESH Bâtir et Loger	Les Cerisiers lieudit « aux Mats »	Cellieu									1												1				1
OPH Gier Pilat Habitat	« Les Petites Brosses »	Saint Chamond													1								1				1
OPH Gier Pilat Habitat	« La Durantière »	St Martin la Plaine													2								2				2
TOTAL							1				2	2			4								7	2			9

RELOGEMENTS ET SORTIES DU FICHIER

❑ Sorties de fichier en 2011 :

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			
2011	64*	5*	22	32	123

* certains relogements n'ont pu être comptabilisés par le fichier et seront intégrés au bilan de l'année 2012.

123 familles sont sorties du fichier en 2011 (soit 48,93 % des demandes examinées contre 57,8 % en 2010) en raison soit d'une démarche de relogement de la CLT, soit des familles elles-mêmes, soit des radiations à plusieurs refus. Parmi celles-ci :

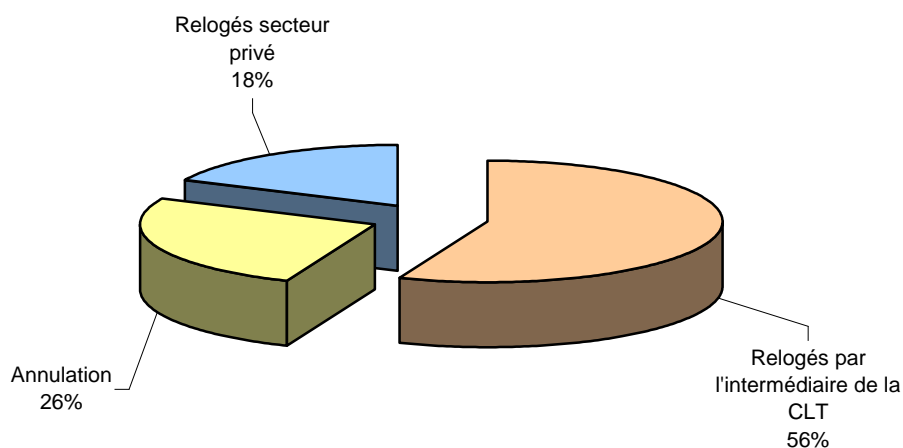
- **69** ont été relogées par la CLT, avec une baisse de 45 % par rapport à 2010 (à relativiser du fait d'une comptabilisation partielle des relogements), dont :

- ❑ **64** par les bailleurs publics (contre 107 relogements en 2009),
- ❑ **5** l'ont été par l'intermédiaire d'une association cette année (contre 18 l'année précédente).

- **54** demandes sont radiées du fichier, chiffre en diminution par rapport à 2010 uniquement à cause de la baisse des relogements dans le parc privé :

- ❑ **22** familles ont été relogées dans le parc privé (contre 19 en 2010),
- ❑ **32** ont fait l'objet d'une annulation au fichier (contre 33 en 2010).

Sorties de fichier en 2011



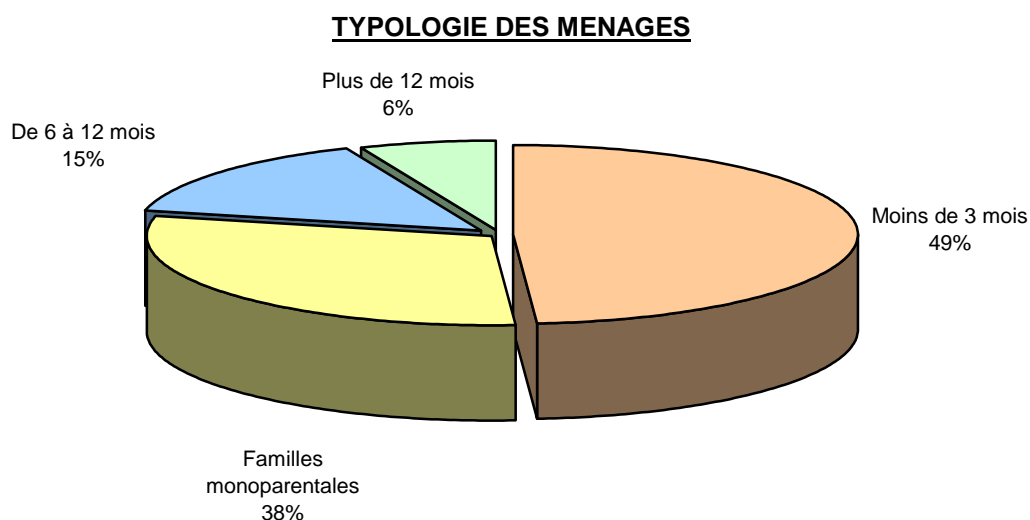
❑ **Interventions des associations :**

4 ménages ont été relogés par l'intermédiaire d'un bail glissant : 2 ménages avec le PACT Loire et 2 ménages avec l'ANEF. 1 ménage a été relogé par le PACT en intermédiation locative mandat de gestion.

❑ **Délai de relogement :**

	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Plus de 15 mois
<i>Relogements 2008</i>	31	30	28	4	7
<i>Relogements 2009</i>	36	36	22	6	11
<i>Relogements 2010</i>	47	37	28	5	8
<i>Relogements 2011</i>	32	19	10	4	4

Délai de relogement en 2011



Sur les 69 ménages relogés, 61 l'ont été dans l'année qui a suivi leur inscription au fichier, dont 51 dans les 6 mois.

Ainsi, 84 % des ménages ont été relogés dans les 6 mois de leur inscription au fichier contre 67,2 % l'année précédente. Il y a donc une nette amélioration dans les délais de relogement.

III – LES DISPOSITIFS LIES A LA CLT

- 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 30 sur la CLT du Gier.

L'accord collectif a été officiellement signé le 28 mars 2011 et est entré en vigueur au cours de l'année 2011. La CLT du Gier avait cependant engagé une démarche de pré-identification des ménages susceptibles de relever de ce dispositif avant son entrée en vigueur.

12 ménages ont été concernés par ce dispositif sur la CLT du Gier sur un objectif plafond 2011-2014 de 30 ménages.

12 ménages ont été identifiés en vue d'un relogement.

1 ménage a été relogé suite à la démarche.

- 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.

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.

Il convient de relever que pour l'année 2011, ce sont 138 ménages supplémentaires relevant des « profils PDALD » auxquels s'ajoutent 3 ménages « Renouvellement Urbain » qui ont été relogés sur le territoire de la CLT du Gier/Pilat par l'intermédiaire de cette convention. Ces relogements s'ajoutent aux 64 relogements effectués par les bailleurs sociaux dans la CLT du Gier/Pilat, soit un total de 205 relogements pour l'année 2011.

- 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 du Gier-Pilat, 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 s'est poursuivi en 2011 et a permis 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.

Son rôle reste aussi à souligner dans l'articulation opérée avec la commission de prévention des expulsions de l'arrondissement de Saint Etienne, dont elle constitue l'instance de relogement.

- Bilan DALO :

De manière globale, la Commission a examiné 128 dossiers dont 122 demandes logement et 6 demandes d'hébergement.

37% des recours du département de la Loire sont exercés sur la CLT du Gier/Pilat, ce qui représente 47 demandes de logement prioritaire soit une augmentation en pourcentage par rapport à l'année 2010 (18 % soit 15 dossiers).

IV- CONCLUSION

La CLT du Gier/Pilat constitue le territoire départemental prioritaire d'identification et de développement de solutions pour les ménages en difficulté d'accès au logement, avec la volonté de conforter les dispositifs fonctionnant tels que le bail glissant ou l'intermédiation locative et d'expérimenter de nouvelles formes de prises en charge (sous-location HLM).

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.