



*Plan Départemental d'Actions
pour le Logement des Personnes
Défavorisées*

**Commission Logement
Territorialisée
de ROANNE**

Année 2012

Sous Préfecture de Roanne

Direction Départementale de la Cohésion Sociale

Bilan CLT de l'arrondissement de Roanne Année 2012

Le sous-préfet ou son représentant a présidé 11 Commissions Logement Territorialisées en 2012.

Elles ont permis l'examen de 225 dossiers.

Sommaire

Introduction p. 3

I – LES NOUVELLES DEMANDES:

- A - Typologie des ménages p. 4
- B - Nature des revenus p. 5
- C - Typologie des logements souhaités p. 6
- D - Motifs de la demande p.8

II – L'OFFRE DE LOGEMENTS:

- A – Les mises en services p. 9

III – LES RELOGEMENTS:

- A – Les chiffres..... p.10
- B - Délais de relogement p. 10
- C – Analyse de la file active p. 11

IV – DIVERS :

- A - Les Accords Collectif..... p 12
- B La liquidation judiciaire du PACT du Roannais..... P 12

INTRODUCTION

Le bilan présenté s'appuie sur les statistiques fournies par la DDCS, gestionnaire du fichier départemental des demandeurs prioritaires.

La CLT a examiné 225 demandes de relogement (232 en 2011, 280 en 2010) : au 1^{er} janvier 2012, 50 dossiers restaient sur la file active et 175 nouvelles demandes ont été déposées en 2012, soit une diminution de 6 % par rapport à l'année précédente (186 nouvelles demandes en 2011).

A titre de comparaison, au plan départemental, 1033 nouvelles demandes ont été présentées sur les 5 CLT (+1%) :

- **175 pour la CLT de Roanne, (-6%)**
- 548 pour la CLT de St Étienne, (+12%)
- 123 pour la CLT de Gier Pilat, (-13%)
- 148 pour la CLT de Montbrison, (-10%)
- 39 pour la CLT d'Ondaine. (-7%)

La CLT de Roanne a traité 17 % de la demande départementale.

Année	Nombre de dossiers au 01/01	Nouveaux dossiers	Relogements parc public et associatif	Dossiers annulés	Relogements parc privé	Dossiers restant au 31/12	+ 12 mois au 31/12	+ 15 mois au 31/12
2012	50	175	139	35	21	44	4	2
2011	46	186	119	35	27		2	1
2010	66	214	154	30	22	46	3 (*)	1 (*)
2009	56	242	157	50	32	66	2	2
2008	74	229	155	57	27	56	10	5

* Correspondant aux personnes hébergées par ADOMA et touchées par la fermeture de la résidence sociale.

- 139 relogements ont été réalisés dans le parc public et associatif (119 en 2011, 154 en 2010 et 157 en 2009) et 21 relogements dans le parc privé.
- 35 demandes ont été annulées (35 en 2011, 30 en 2010).
- 62 dossiers ont été retournés (-28% par rapport à 2011) dont :
 - 35 pour compléments d'informations ;
 - 8 pour dépassement des plafonds de ressources ;
 - 4 pour mutation ;
 - 15 pour d'autres raisons. (par exemple, pas de surpeuplement alors que c'était le motif d'inscription, le ménage ne remplit pas les conditions d'accès au logement social.....).

I - Les nouvelles demandes

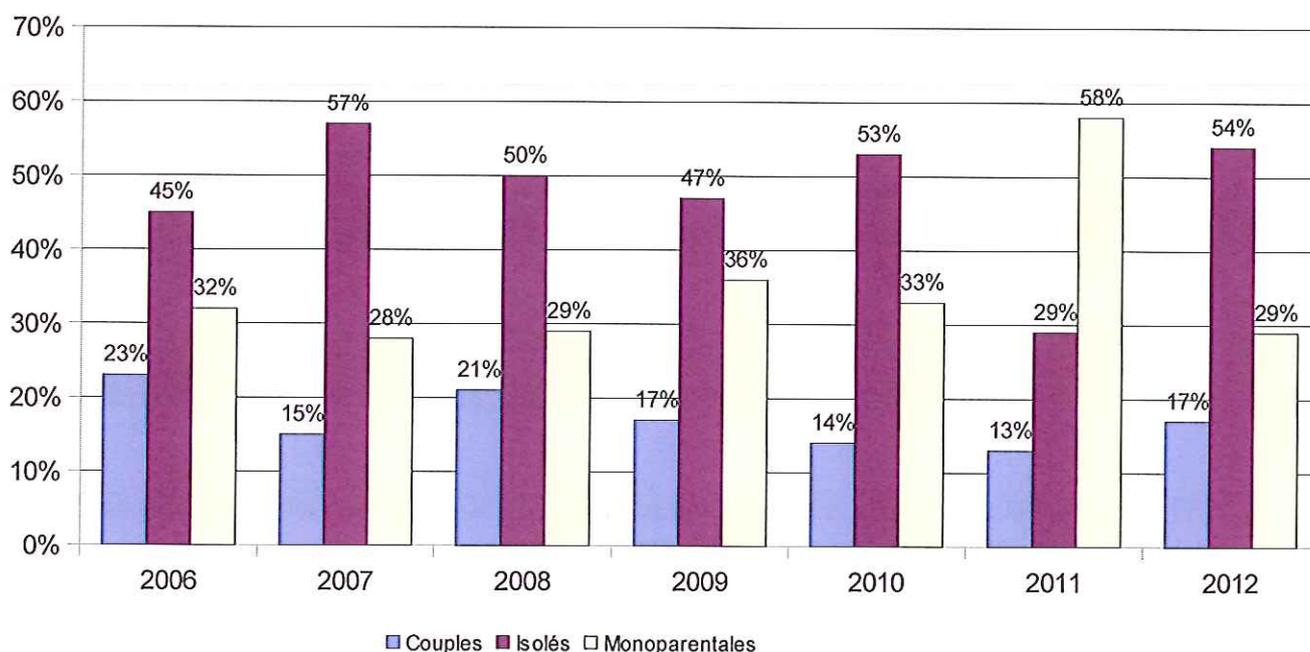
Les statistiques concernent exclusivement les nouvelles demandes.

A - Typologie des ménages

Typologie des ménages	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Couples	23 %	15 %	21 %	17 %	14 %	13 %	17 %
Isolés	45 %	57 %	50 %	47 %	53 %	29 %	54 %
Monoparentales	32 %	28 %	29 %	36 %	33 %	58 %	29 %

2012 voit une augmentation importante du nombre d'isolés (+ 25 points), qui revient au chiffre de 2010, et une diminution de 29 points des familles monoparentales.

La part des couples augmente légèrement (+ 4 points).



Comparaison départementale :

La part des familles monoparentales revient au niveau départemental après une augmentation importante de 26 points en 2011

La part des isolés est sur représentée sur le Roannais en 2012.

Situation du département :

Couples : 26 %

Isolés : 34 %

Monoparentales : 40 %

B - Nature des revenus

Évolution sur le Roannais:

<i>Année</i>	<i>Salaires Réguliers</i>	<i>Emplois précaires</i>	<i>API/APE</i>	<i>RSA</i>	<i>Chômage / Allocation d'insertion</i>	<i>AAH / PI</i>	<i>Retraite</i>	<i>Autres (P.F.) absence de ressource</i>
2007	13 %	/	15 %	32 %	13 %	14 %	4 %	13 %
2008	4 %	4 %	15 %	30 %	16 %	14 %	7 %	10 %
2009	11 %	7 %	5 %	36 %	16 %	12 %	9 %	5 %
2010	9 %	5 %	1 %	40 %	19 %	15 %	6 %	5 %
2011	10 %	1 %	3 %	39 %	23 %	12 %	8 %	5 %
2012	12 %	4%	/	39 %	18 %	15 %	6 %	6 %

39 % des personnes inscrites au fichier perçoivent le RSA ,chiffre stable par rapport à 2011, après une augmentation importante en 2009 et 2010.

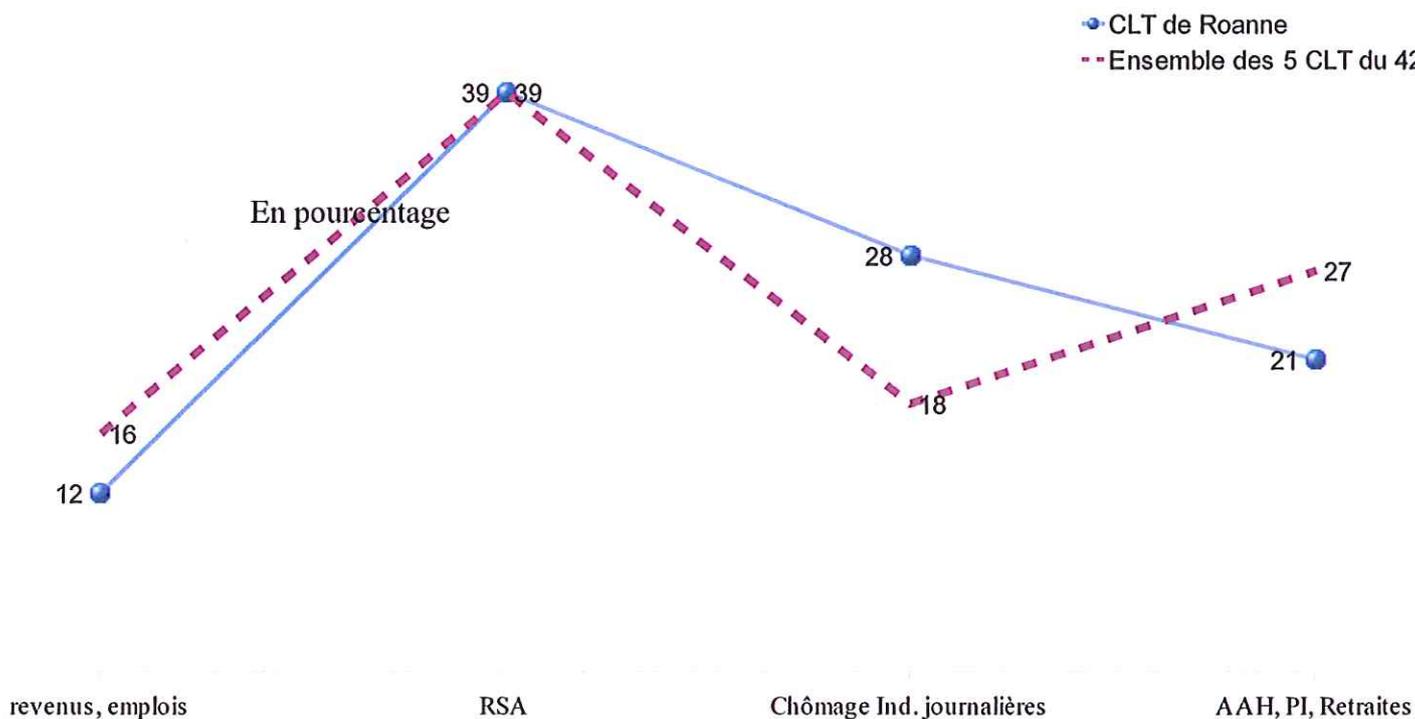
12 % de personnes inscrites au fichier perçoivent un salaire régulier.

La situation du Roannais par rapport à l'ensemble du département :

NATURE DES RESSOURCES	ENSEMBLE DES CLT DU 42	CLT DE ROANNE	COMPARAISON
Revenus d'activité, emplois précaires	16 %	12 %	- 4 points
RSA	39 %	39 %	=
Chômage/Indemnités journalières	18 %	28 %	+ 10 points
AAH/PI/Retraite/Autres	27 %	21 %	- 6 points

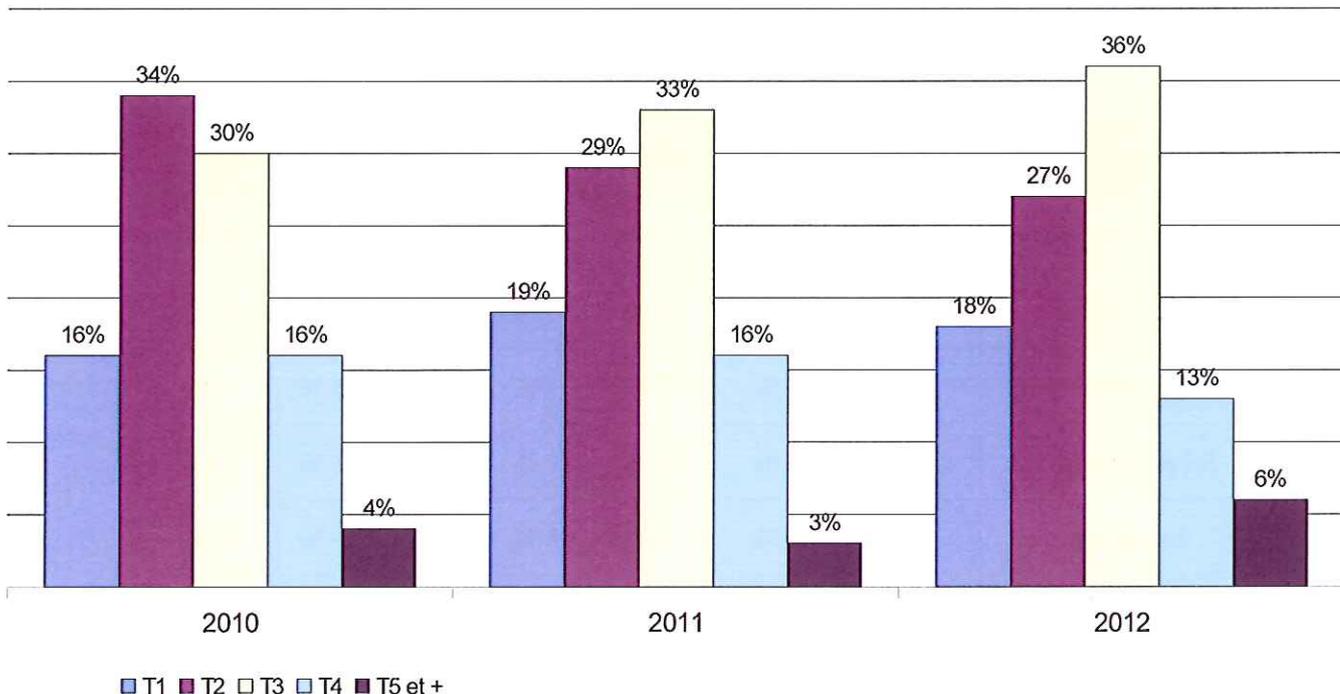
La situation des demandeurs inscrits au fichier sur le Roannais se caractérise par un nombre de demandeurs percevant des indemnités chômage en progression importante, sans doute lié aux difficultés de nombreuses entreprises sur le bassin d'emploi Loire Nord.

La part des bénéficiaires du RSA est globalement similaire sur l'ensemble du département.



C - Typologie des logements souhaités

Type de logements	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
T1	12 %	16 %	20 %	20 %	16 %	19 %	18 %
T2	22 %	29 %	24 %	25 %	34 %	29 %	27 %
T3	34 %	33 %	34 %	33 %	30 %	33 %	36 %
T4	18 %	18 %	17 %	17 %	16 %	16 %	13 %
T5 et +	6 %	3 %	5 %	5 %	4 %	2 %	6 %
Pavillon	7 %	1 %				1 %	/
Adapté	1 %	/					/



Les petits logements restent très demandés, 45 % des demandeurs recherchent un T1 ou T2 alors que l'offre de logements de T1 - T2 proposée à la CLT reste particulièrement faible sur le territoire roannais, et en particulier sur l'agglomération roannaise.

Le nombre de demandeurs de T5 et plus augmente de 4 points, passant de 2 % des nouvelles demandes 2011 à 6 % en 2012.

SITUATION pour l'ensemble des CLT de la LOIRE				
T1 : 11 %	T2 : 28 %	T3 : 36 %	T4 : 20 %	T5 et + : 5%

Comme l'année passée, les petits logements sont plus sollicités sur le Roannais : 45 % des demandes de la CLT de Roanne concerne les T1 et T2, contre 39 % seulement pour l'ensemble du département.

Face à la pénurie de l'offre de petits logements mis à disposition de la CLT, un travail a été fait sur la mobilisation du parc privé aidé par l'intermédiaire du PACT Loire et par un effort sur cette gamme de logements dans la programmation de l'offre nouvelle HLM.

La demande de T4 est plus faible sur le Roannais (13 %) que sur l'ensemble du département (20%).

D- Motifs de la demande

<i>Motif de la demande</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Absence de logement	63 %	66 %	67 %	67 %	66 %	64 %	69 %
Accessibilité	5 %	4 %	4 %	5 %	7 %	9 %	4 %
Vétusté - Insalubrité	7 %	5 %	7 %	7 %	6 %	5 %	3 %
Surpeuplement	5 %	3 %	6 %	2 %	2 %	1 %	1 %
Expulsion	3 %	6 %	6 %	8 %	1,4 %	5 %	9 %
Vente - Cessation de bail	5 %	2 %	/	1 %	3 %	3 %	2 %
Loyer et charges élevés	9 %	11 %	9 %	10 %	10 %	7 %	11 %
Autres (Caravane – sédentarisation)	3 %	2 %	1 %	/	0,6 %	/	0
Situation dérogatoire				0,41 %	4 %	6 %	1 %

69 % des personnes inscrites au fichier des demandeurs prioritaires sont sans logement : les demandeurs comptabilisés sont hébergés dans les structures d'urgence, CADA, CHRS résidences sociales, hôtel, sont sans domicile fixe ou en cours de séparation.

Ensuite les autres principaux motifs sont :

- loyer et charges élevés : 11 % des demandes, en augmentation de 4 points par rapport à 2011,
- expulsion : 9 % des demandes, en augmentation de 4 points par rapport à 2011,
- accessibilité : 4% , en diminution de 5 points par rapport à 2011.

A noter la recrudescence des inscriptions au motifs « loyer et charges élevés » et « expulsions », liée aux difficultés économiques du Roannais, en lien avec les demandeurs percevant des indemnités chômage (rubrique précédente). La précarité s'accroît sur le territoire avec des charges en constante augmentation et des ressources qui ne permettent plus de faire face. Même si l'aide au logement permet de soutenir des ménages, elle ne compense pas les augmentations de charges.

Une situation dérogatoire a été présentée au cours de l'année 2012.

Motif	ENSEMBLE DES 5 CLT	CLT DE ROANNE	COMPARAISON
Absence de logement	53%	69 %	+ 16 points
Accessibilité	9%	4 %	- 5 points
Vétusté – Insalubrité	6%	3 %	- 3 points
Surpeuplement	3%	1 %	- 2 points
Expulsion	7%	9%	+ 2 points
Reprise de bail	4%	2 %	- 2 points
Loyer et charges élevés	14,00%	11 %	- 3 points
Autres (Caravanes – Dérogatoires)	4%	1 %	- 3 points

II - L'offre de logements

Il s'agit des opérations réalisées, présentées à la CLT et mises à disposition du préfet par les bailleurs en 2012.

Roanne Habitat :

- 5 logements réservés, à Roanne, Avenue de Beauséjour , 1 T5, 3 T4 et 1 T3,
- 1 logement à Villerest, Rue des Closiers, T4,
- 3 logements de type 4 à Balbigny,
- 1 Logement de type 4, « la Couronne à Roanne.

Loire Habitat :

- 5 logements à Le Coteau, Le Clos des Potiers, Avenue de la Libération, 1 T3, 1 T4 en habitat collectif et 3 pavillons T4.

Le Toit Familial :

- 2 pavillons T4, Les Feuillantines, Rue des Maraîchers à Mably

III - Les relogements

A – Les chiffres

139 ménages ont été relogés par la CLT de Roanne en 2012, bailleurs sociaux et PACT du Roannais et PACT Loire .

- PACT du Roannais : 19 ménages, (jusqu'en juin, date de la liquidation judiciaire),
- PACT Loire : 2 ménages,
- Roanne Habitat : 58 ménages,
- Toit Familial : 39 ménages,
- Loire Habitat : 20 ménages,
- OPHLM Firminy : 1 ménage.

Soit 118 par le parc HLM (convention de mobilisation du contingent préfectoral) et 21 par le parc associatif aidé (Mous PDALD).

► *Pour mémoire, 119 en 2011, 154 relogements en 2010, 157 en 2009, 155 en 2008, 162 en 2007, 172 en 2006, 152 en 2005 et 162 en 2004*

693 ménages (dont 99 par le parc associatif aidé Mous PDALD) ont été relogés sur le département, la part des relogements dans le Roannais est donc de 20,06 %.

A souligner **l'effort considérable de relogement accompli par les bailleurs pour le relogement des 124 ménages « Profils PDALPD »** c'est à dire répondant aux critères du fichier mais relogés en dehors des CLT :

- 61 par le Toit Familial,
- 54 ménages relogés par Roanne Habitat,
- 9 par Loire Habitat,
- 2 Bâtir et Loger.

(15,58 % des 796 relogements « profils PDALPD » au niveau départemental).

Ces relogements sont validés a posteriori et comptabilisés par le gestionnaire du fichier. Cette pratique illustre la politique volontariste des bailleurs sociaux du territoire et des partenaires qui effectuent un travail social de terrain, afin de reloger le plus rapidement les demandeurs précaires.

B - Délai de relogement

91 familles ont été relogées en moins de 3 mois, (ce qui représente 65,5 % / 139 relogements)

32 familles ont été relogées entre 3 et 6 mois, 23 % ,

11 familles ont été relogées entre 6 à 12 mois, 8 % ,

4% des familles ont été relogées en plus de 12 mois, soit 6 familles.

L'allongement du délai de relogement supérieur à 12 mois s'explique par la nécessité de mettre en place des solutions adaptées, induites par l'état de santé ou le mode de vie des ménages en recherche de logement. Ces situations imposent, pour un accès réussi au logement, de mobiliser les services

des bailleurs qui travaillent en lien avec les familles, les services sociaux et associations instruisant les demandes (ADEP, Association des paralysés de France, PACT Loire...).

C – Analyse de la file active

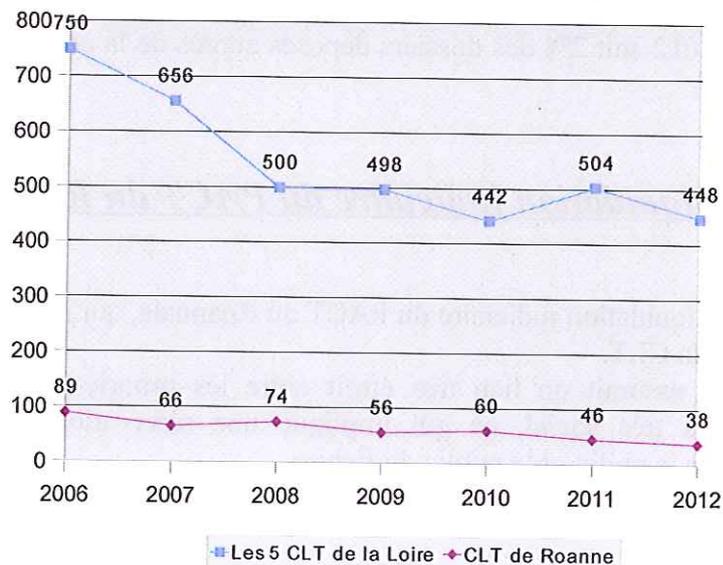
Comparaison de la file active de la CLT de Roanne et de celle du département :

Au 01/01	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
La CLT de Roanne	66	10 %	74	15 %	56	11 %	66	12 %	46	9 %	50	11 %	38	8,5 %
Les 5 CLT de la Loire	656		500		498		558		504		444		448	

Comparaisons du nombre de nouveaux dossiers et du relogement entre la CLT de Roanne et celles du département :

Année	Nouveaux dossiers			Relogements parc public et PACT			Relogements parc privé		
	2011	2012	Évol. 11/12	2011	2012	Evol 11/12	2011	2012	Évol. 11/12
La CLT de Roanne	186	175	-6,00%	91	139	53,00%	27	21	-22,00%
Les 5 CLT de la Loire	1021	1033	1,20%	572	693	22,00%	143	112	-22,00%

Comparaison file active de la CLT Roanne avec le département



IV – DIVERS

A Les Accords Collectifs

Il s'agit de la mobilisation des bailleurs pour trouver des solutions adaptées et permettre l'accès au logement dans de bonnes conditions de ménages cumulant des difficultés économiques, sociales ou d'accessibilité. Ce travail partenarial avec les familles, les bailleurs, les services sociaux, les associations (Association des paralysés de France, ADEP...) est un travail de longue haleine demandant un investissement humain très important qui n'aboutit pas systématiquement au relogement.

Dans le cadre de l'accord collectif 2011 – 2014, des objectifs ont été assignés à chaque bailleur, à savoir 9 solutions spécifiques pour Roanne Habitat, 6 pour le Toit Familial et 2 pour Loire Habitat, soit une enveloppe plafond de 17 solutions logement.

Au cours de l'année 2012, Roanne Habitat a cherché des solutions adaptées pour **11 ménages**. Un dossier est en cours de réalisation sur la commune de Briennon, 5 en cours d'étude, 2 dossiers n'ont pas abouti et les demandeurs ont été sortis du fichier départemental, **1 relogement a été effectif en 2012** et 1 autre en 2013.

Le Toit Familial a également travaillé au relogement de plusieurs ménages nécessitant des solutions adaptées, qui ont abouti au relogement d'un ménage en 2012 par le Toit Familial.

La montée en régime de l'accord collectif devrait se poursuivre en 2013 avec une prévision de 8 relogements effectifs et de 8 projets de relogement, pour une enveloppe plafond de 17 relogements.

Au regard des résultats très satisfaisants constatés mais aussi de l'étude d'évaluation du PDALD à engager en 2013, l'accord collectif et la convention de mobilisation du contingent préfectoral devraient être renégociés et renouvelés par les services de l'Etat (DDCS), les bailleurs sociaux et le Conseil Général.

Ces dispositifs et la CLT contribuent à la faiblesse des recours DALO exprimés sur le territoire roannais (2 dossiers en 2012 soit 2% des dossiers déposés auprès de la commission de médiation à l'échelle départementale).

B – La liquidation judiciaire du PACT du Roannais

A noter en juin 2012, la liquidation judiciaire du PACT du Roannais, qui jouait un rôle très actif sur le territoire et au sein de la CLT.

Le PACT du Roannais assurait un lien très étroit entre les propriétaires privés disposant de logements conventionnés très social, ce qui implique une réservation dudit logement à des bénéficiaires désignés par le préfet et le public du fichier.

La reprise des attributions par le PACT Loire a nécessité un temps d'adaptation.

