



BILAN DE LA CLT de Saint-Étienne

-

Année 2009





La Commission Logement Territorialisée de Saint-Etienne s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2009 dans les conditions suivantes :

- Présentation des protocoles d'opérations HLM et associatives :
 - o Avis de principe PST et accords collectifs
 - o Validation des propositions de logements en accords collectifs et 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.
- Etude spécifique sur des thématiques particulières de la demande prioritaire :
 - o DALO
 - o Sorties de structures d'hébergement
 - o Demandes de plus de 15 mois
 - o Demandes particulières (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 2009 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 10
4 - Le relogement et les sorties du fichier.....	page 14
5 - Les dispositifs liés à la CLT.....	page 18
6 - Conclusion.....	page 21



1 - LES MOUVEMENTS DU FICHER



1.1 - Au cours de l'année 2009

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

* 309 ménages inscrits sur la CLT de Saint-Étienne au 1^{er} janvier 2009 (stock de situations non résolues de l'année antérieure), contre 413 au 1^{er} janvier 2008.

* 535 nouvelles demandes enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009 contre 516 en 2008.

➤ **535** sorties du fichier, enregistrées sur l'année 2009 réparties de la façon suivante :

* 350 ménages relogés par l'intermédiaire de la CLT, soit **65 %** des ménages sortis du dispositif (contre 62% en 2008), dont :

- 303 relogements par les bailleurs sociaux (87% des relogements contre 82% en 2008)
- 47 relogements par l'intermédiaire d'associations, dans le parc privé (13% des relogements contre 18% en 2008).

* 84 ménages relogés par eux-mêmes, soit **16 %** des sorties du fichier (contre 20% en 2008)

* 101 annulations, soit **19 %** des sorties du fichier.

Il est à relever que le nombre de sorties du fichier est équivalent au nombre de nouvelles demandes en 2009.

1.2 - Au 31 décembre 2009

➤ **309** ménages restent inscrits sur la CLT de Saint-Etienne

Tableau comparatif sur 5 ans

	2005 (I)	2006 (I)	2007(I)	2008 (I)	2009 (I)
Demandeurs inscrits au 1^{er} janvier	302	328	369	413	309
Nouvelles demandes sur l'année	582	614	581	516	535
Sorties du fichier	556	573	537	620	535
Dont, relogés par l'intermédiaire de la CLT	304	326	313	382	350
Dont, relogés par eux-mêmes (secteur privé)	127	124	116	126	84
Dont, annulations	125	125	108	112	101



(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 progressé en 5 ans, avec pour l'année 2009, un effort engagé sur la réalisation de CLT « thématiques » et la transmission d'informations relatives aux dispositifs logement sur le territoire de la CLT.

L'année 2009 s'est traduite par la mise en place et l'utilisation des nouveaux critères du fichier à partir du 1^{er} septembre 2009. Cela s'est traduit par une augmentation relative des nouvelles demandes reçues pour la CLT de Saint Etienne puisque le nombre de demandes reçues est de 535 en 2009 contre 516 en 2008 (+ 4% par rapport à 2008).

Pour la CLT de Saint Etienne, cette évolution est également à mettre en rapport avec les demandes renvoyées aux services instructeurs par le gestionnaire DDASS pour cause d'irrecevabilité ou de manque d'information soit près de 19% des demandes de la CLT (123 demandes sur 658 demandes), pourcentage en augmentation par rapport à l'année précédente (14%). Ce chiffre se situe dans la moyenne départementale (près de 20%).

L'année 2009 constitue l'année de consolidation des efforts de relogements constatés dans le cadre du PDALD et du DALO, par rapport à l'année 2008, année de forte progression des relogements. L'effort de relogement des ménages par l'intermédiaire de la CLT progresse puisque deux tiers des demandes identifiées sur la CLT de Saint Etienne obtiennent satisfaction contre 60% en 2008. Il convient de relever que l'effort de relogement a principalement porté sur le parc HLM, parallèlement à une diminution relative des relogements issus du parc associatif.



2 - PRESENTATION D'OPERATIONS NOUVELLES



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	10 A, rue Robert Cancet	Saint Etienne											1														1				1
Alliade	30, rue Neyron	Saint Etienne					1				1												2								2
Alliade	82 à 86, rue Marengo	Saint Etienne					3				4												7								7
Alliade	34, rue Trouseau	Saint Etienne												1									1								1
Alliade	31, rue Colonel Fabien	Saint Etienne																2	1				2	1			2	1			3
Alliade	61, rue Vaillant Couturier	Saint Etienne					1																1								1
Bâtir et Loger	56, rue Buisson	Saint Genest Lerpt									2																2				2
Cité Nouvelle	2, rue des Alliés	Saint Etienne						1																			1				1
Cité Nouvelle	15 rue E. Vaillant	Saint Etienne	1											1									2								2
Cité Nouvelle	Le Val d'Onzon (1 ^{ère} tranche)	La Talaudière					2							1									3								3
Cité Nouvelle	Le Val d'Onzon (2 ^{ème} tranche)	La Talaudière												2	1								2	1							3
HMF	14, rue Palluat de Besset	Saint Etienne					1				3	1				1							4	2							6
HMF	Domaine Montmartin	La Talaudière					1				2			1									2	2							4
Le Toit Forézien	3, rue de la Sablière	Saint Etienne					1				2			1									4								4
Loire Habitat	9, place de la République	Saint Etienne					1																1								1
Métropole Habitat	2, rue Pierre Mas	Sorbiers					4				1												4	1							5
Métropole Habitat	La Chaumassière	Saint Etienne						1			5			1				1					8								8
Métropole Habitat	36, rue Desjoyaux	Saint Etienne	1					1																2							2
Métropole Habitat	33, rue Gambon	Saint Etienne					1				2				2								5								5
Métropole Habitat **	5, impasse du Progrès	Saint Etienne																1					1								1
Métropole Habitat **	68, rue Rouget de Lisle	Saint Etienne					1																1								1
Métropole Habitat **	6, impasse de la Palle	Saint Etienne												1									1								1
Métropole Habitat	66, rue Rouget de Lisle	Saint Etienne												2									2								2
Métropole Habitat	60, rue Neyron	Saint Etienne						2							1												3				3
		SOUS TOTAL	1	1			17	5			13	11			12	4			3	2			45	24							69



TOTAL	1	1	2	0	17	6	2	1	13	17	7	2	12	7	6	1	3	3	1	0	45	35	19	3	102
-------	---	---	---	---	----	---	---	---	----	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	---	-----

*** 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 2009 a fortement augmenté avec 102 logements offerts à la location (99 logements mis en service et 3 suites de réservations) contre 72 en 2008. Ce phénomène est à mettre en rapport avec la progression du nombre de logements financés par l'Etat les années précédentes, qui ont été livrés au cours de l'année 2009.



3 - LES NOUVELLES DEMANDES



535 nouvelles demandes enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009.

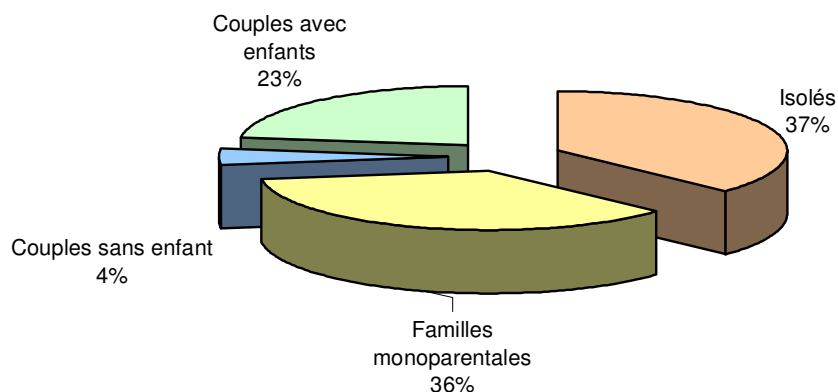
Evolution des nouvelles demandes sur 5 ans

Années	2005	2006	2007	2008	2009
Nouvelles demandes	582	614	581	516	535

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

TYPLOGIE DES MENAGES



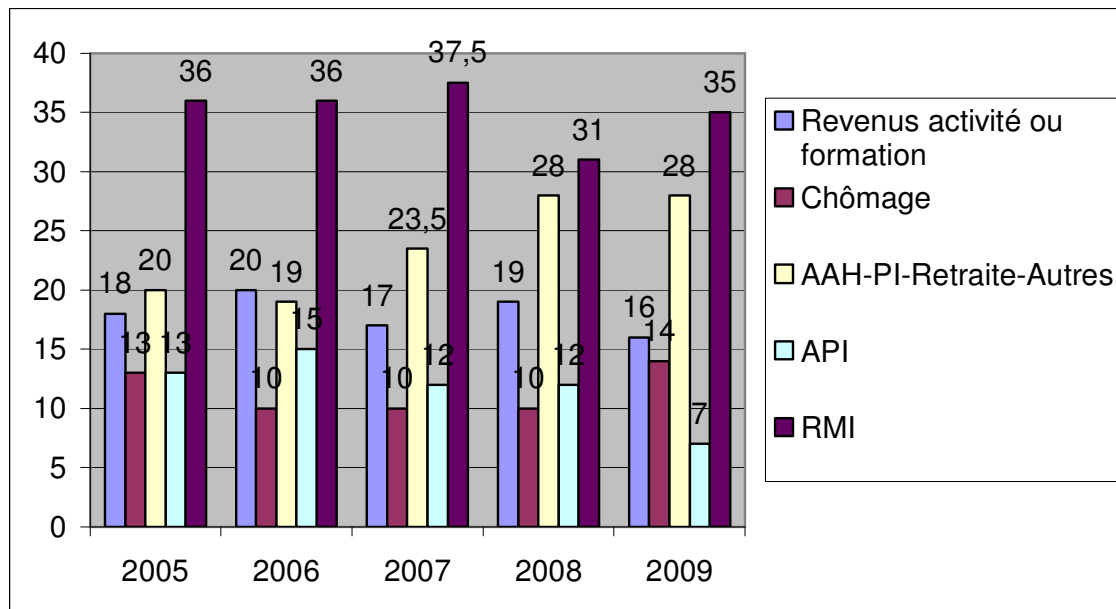
Parmi les nouvelles demandes inscrites sur la CLT de Saint Etienne, les familles monoparentales et les personnes isolées représentent la majorité des situations. On peut relever cependant que la part des couples avec enfants et des isolés a nettement augmenté en 2009 (respectivement : 23% contre 19% en 2008 et 37% contre 34% en 2008) et que la part des familles monoparentales a fortement diminué (36% contre 42%).

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-API, c'est la nature, et non le montant des ressources qui a été retenu en priorité.



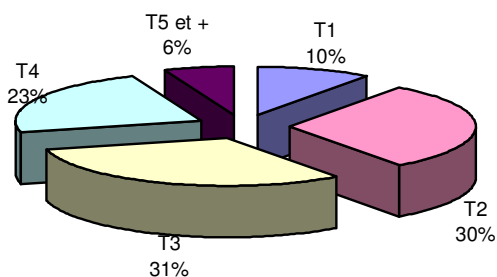
EVOLUTION COMPARATIVE EN POURCENTAGE SUR 5 ANS



Le profil des ménages a évolué au cours de l'année 2009 par rapport aux années précédentes :

- forte diminution des bénéficiaires de l'API (7% contre 12% l'année précédente) et des revenus d'activité (16% contre 19% en 2008).
- progression des bénéficiaires du chômage (14% contre 10% l'années précédente) et du RMI/RSA (35% contre 31%).

3.3 - Type de logement souhaité



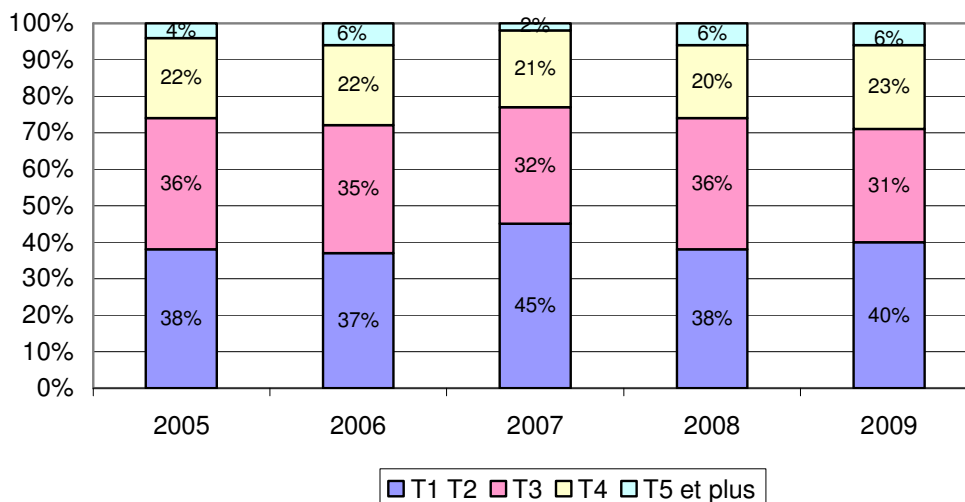
On constate une répartition « équilibrée » des typologies de logement demandés :

- Près d'un tiers des demandes concerne les logements de taille moyenne (T3)
- 40% des logements de petite taille (T1 et T2).
- 40% des logements de taille supérieure (T4 et plus)

Ce phénomène est à prendre en considération au regard de la progression en 2009 de la demande des personnes isolées et des couples avec enfants.



EVOLUTION COMPARATIVE EN POURCENTAGE SUR 5 ANS



3.4 - Motif de la demande

	2008		2009	
CADA	15	2,91%	18	3,36%
Structure d'urgence, CHRS, ALT, temporaires	118	22,87%	115	21,50%
Séparation, hébergé par un tiers	190	36,82%	196	36,64%
Total absence de logement	323	62,60%	329	61,50%
Problème d'accessibilité	24	4,65%	29	5,42%
Vétusté - Insalubrité	49	9,50%	50	9,35%
Sur ou sous peuplement, éloignement	32	6,20%	41	7,66%
Loyers et charges élevés	49	9,50%	61	11,40%
Expulsion	39	7,56%	20	3,74%
Vente, cessation de bail	0	0,00%	5	0,93%
Total état du logement	193	37,40%	206	38,50%

Le motif lié à l'absence de logement reste prépondérant (61,50 % des motifs de la demande) même s'il connaît un léger fléchissement. Parmi celui-ci, 40% des motifs de cette rubrique concerne les ménages sortants de structures.

Parmi les progressions, on peut relever celles liées au surpeuplement et loyers et charges élevés.

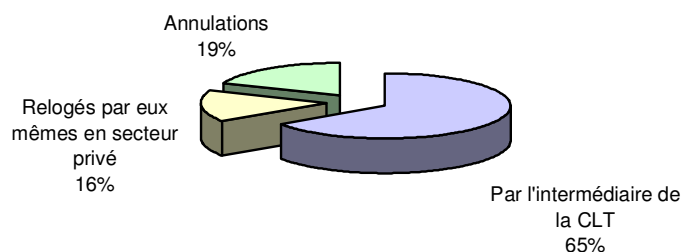
A l'inverse, on notera une nette diminution du motif lié aux expulsions.



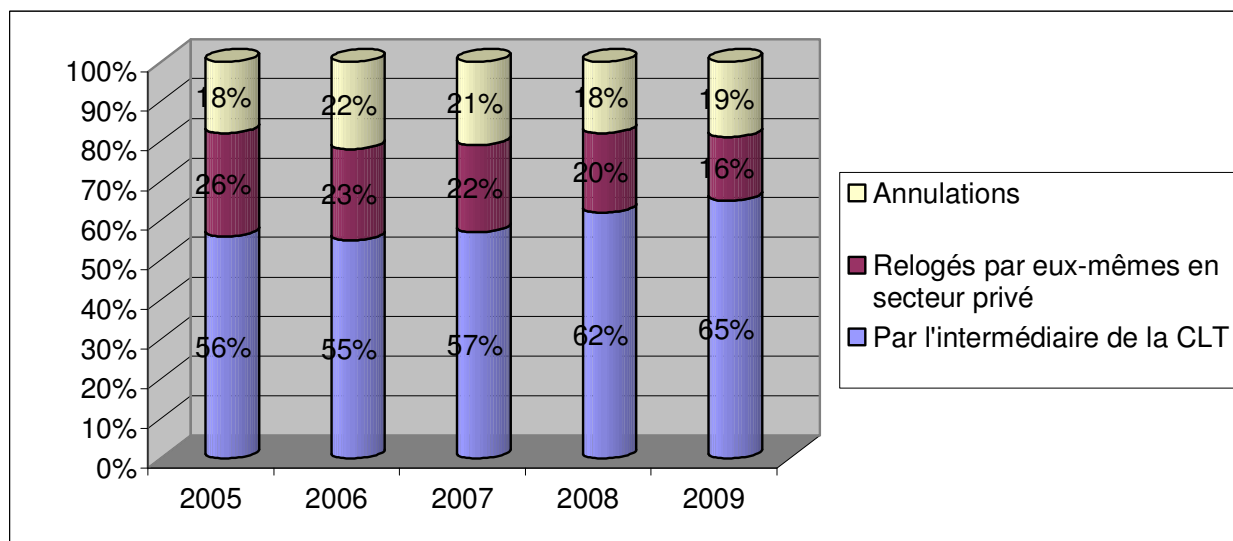
4 - LES RELOGEMENTS ET LES SORTIES DU FICHER



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			
2009	303	47	84	101	535



ÉVOLUTION COMPARATIVE SUR 5 ANS



65% des relogements sont effectués par l'intermédiaire de la CLT, ce qui constitue une progression des relogements par rapport à l'année 2008 (62%). Toutefois, les relogements issus des associations agréées a nettement diminué par rapport à l'année dernière (9% contre 18% en 2008).

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, efforts qui représentent à l'échelle départementale (48% des relogements des ménages du PDALD), et qui impactent modestement la CLT de Saint Etienne (22%). En revanche, la part des relogements sur contingent préfectoral des ménages concernés par le processus de renouvellement urbain reste 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	2006	2007	2008	2009
ASL-REGIE NOUVELLE*		18	47	42	43	34
SODIHA-CALL* (propriétaire ou gestionnaire)		27	15	15	26	13
BATIR ET LOGER		67	28	34	31	35
CITE NOUVELLE		6	52	45	67	55
HMF		17	4	8	10	4
ALLIADE		68	11	10	13	16
LOIRE HABITAT		36	48	57	61	66
METROPOLE HABITAT		1	69	60	55	65
HLM Sud Est		3	3	3	9	5
TOIT FOREZIEN		17	40	34	48	36
NEOLIA		1	8	2	5	8
IMMOBILIERE 3 F		1	1	0	1	0
ERILIA				3	13	13
TOTAL		262	326	313	382	350

* 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 :

20 des relogements effectués par les bailleurs sociaux ont bénéficié d'un accompagnement en sous-location, ou bail glissant dont :

- ↳ 12 par l'intermédiaire de l'ANEF,
- ↳ 8 par l'intermédiaire du Pact Loire.

Pour l'ASL, les relogements comptabilisés sont ceux effectués en location directe. Ces données sont stables par rapport à celles de l'année 2008 (21 relogements avec mesures de bail glissant).

Évolution comparative sur 5 ans

Années	2005	2006	2007	2008	2009
File active	884	942	950	929	844
Relogés CLT	304	326	313	382	350
Pourcentage	35 %	35 %	33 %	41 %	41 %

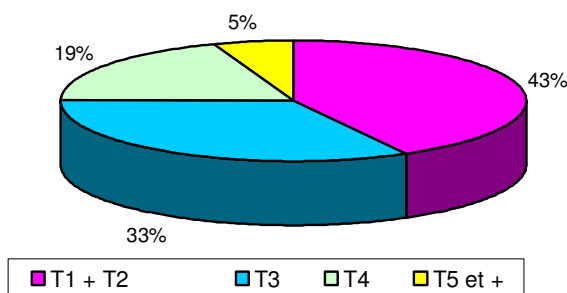
Malgré l'amélioration du taux de relogement par la CLT parmi les sorties du fichier, on peut relever que le taux moyen de relogement par rapport à la file active reste constant par rapport



à l'année 2008 (41%), ce qui est plutôt positif par rapport au volume d'activité représentée par la CLT de Saint Etienne à l'échelle départementale (plus de 45% des relogements CLT).

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 2008 : 382	141	141	74	26
En 2009 : 350	147	116	68	19



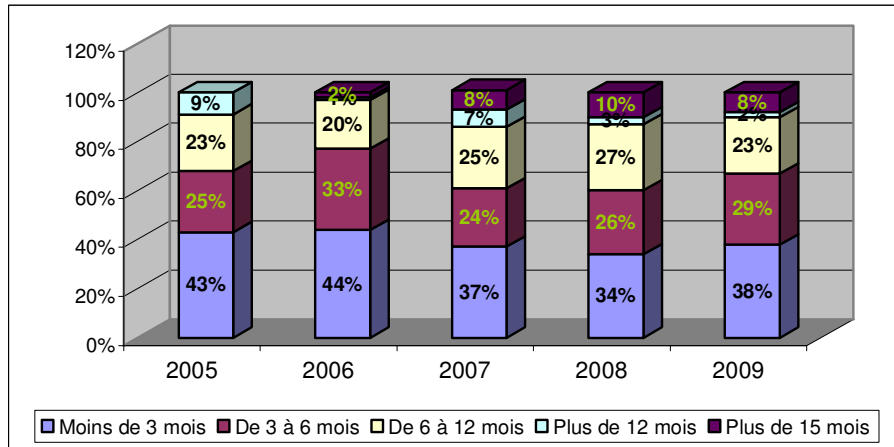
L'augmentation relative des relogements est particulièrement sensible en 2009 sur les petits logements (T1 et T2). A l'inverse, la part de relogement liée aux logements de taille moyenne (T3) diminue fortement.

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 2008	127	101	104	13	26
Relogements 2009	135	103	79	6	27

On peut relever une amélioration du 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 contre 60% en 2008.

EVOLUTION COMPARATIVE SUR 5 ANS



5 - Les dispositifs liés à la CLT



5.1 - L'accord collectif départemental

L'accord collectif signé en septembre 2004 pour une période de 3 ans entre l'Etat, le Conseil Général et les bailleurs sociaux s'est achevé à la fin de l'année 2007.

Un objectif réalisation de 90 logements adaptés était prévu sur trois ans, parmi lesquels 40 sur la territoire de la CLT de Saint Etienne. L'objectif départemental a été atteint à hauteur de 94% avec 84 logements financés. L'objectif sur la CLT Etienne a été atteint à hauteur de 87,5% avec 35 logements financés au titre de ce dispositif. Une attention particulière sera apportée par la CLT lors de la mise en service de ces opérations et l'affectation des logements.

Ce dispositif a été renégocié au sein du PDALD entre l'Etat, le Conseil Général et les bailleurs sociaux et soumis à l'approbation du Comité Responsable du PDALD du 2 décembre 2009.

Le nouvel objectif partenarial porte 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.

Cet accord collectif doit être signé au cours de l'année de l'année 2010. La CLT constituera le lieu d'analyse et d'orientation des situations relevant de ce dispositif ainsi que de validation de l'offre correspondante.

5.2 - La mobilisation du contingent préfectoral

La convention de mobilisation du contingent préfectoral signée le 13 juillet 2005 ente l'Etat et les bailleurs est le complément de l'accord collectif. Il renforce la mobilisation de l'offre « banalisée » des bailleurs sociaux en faveur des publics relevant des CLT et du fichier. Les résultats sont détaillés dans le bilan départemental.

Il convient de relever qu'au titre de l'année 2009, ce sont 135 ménages supplémentaires relevant des « profils PDALD » auxquels s'ajoutent 72 ménages « Renouvellement Urbain » qui ont été relogés Etienne par l'intermédiaire de cette convention sur le territoire de la CLT de Saint. Ces relogements s'ajoutent aux 303 relogements effectués par les bailleurs sociaux dans la CLT de Saint Etienne.

Ce dispositif, prorogé au cours de l'année 2009, sera reconduit au cours de l'année 2010, après examen des réponses à la saisine de l'ensemble des réservataires de logements prévue dans le cadre des objectifs du nouveau PDALD 2008 – 2013.

Il contribue notamment à la satisfaction des objectifs gouvernementaux d'accès vers le logement autonome de ménages en structures d'hébergement.

5.3 - La convention du Programme Social Thématique Départemental (PST)

Cette convention a pour but d'inciter les propriétaires bailleurs privés à réhabiliter leurs logements afin de développer une offre locative très sociale et permettre à travers la réhabilitation du parc privé de faire cesser les situations d'habitat précaire.



La convention du PST départemental s'achevait au cours de l'année 2007. Elle a été reconduite pour trois ans le 20 août 2008.

5.4 – 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 stéphanois, ou des missions d'appui aux relogements propres à certains dispositifs liés à la rénovation urbaine (Dame Blanche) ou au renouvellement urbain (Opération de Traitement de l'Habitat Ancien – OTHA).

Une articulation est désormais réalisée entre le secrétariat de la CLT et celui de la commission de relogement de la Ville de Saint Etienne.

Ce travail d'articulation sera à poursuivre avec les actions conduites par l'EPASE.

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.

On peut souligner enfin 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 (Mous LHI).

Bilan DALO :

Décisions prises par la commission de médiation du département de la Loire pour l'année 2009 sur la CLT de St Etienne :

57% des recours du département de la Loire sont exercés sur la CLT de Saint Etienne.

Sur 53 dossiers (49 demandes de logement et 4 demandes d'hébergement) déposés, 40 ont été déclarés prioritaires dont 1 au titre de l'hébergement.

Les motifs de recours concernent : l'absence de logement (20%), expulsion (15%), habitat indigne (24%) et demandes en délai anormalement long (40%).



6 - CONCLUSION

L'année 2009 constitue une année de poursuite des efforts engagés en 2008 en vue d'améliorer l'organisation (règlement intérieur des CLT, ...) et les circuits de relogement en faveur des ménages en difficultés (convention de mobilisation du contingent préfectoral, DALO, etc...). Elle s'est notamment traduite par la satisfaction des différents objectifs fixés au niveau national (sortants de structures d'hébergement, DALO, ménages relevant du dispositif d'intermédiation locative,...) par l'intermédiaire du partenariat de la CLT.

L'année 2010 devrait concrétiser le renouvellement des différents outils à disposition de la CLT (conventions de relogement, Mous, ...) mais aussi l'intégration de nouveaux chantiers tels que la mise en place du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion.