

*Commission Logement Territorialisée
du Gier / Pilat
Bilan année 2009*



Secrétariat de la Commission : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
59, rue des Aciéries – BP 509 – 42007 Saint Etienne cedex 1
☎ 04 77 43 80 00 📠 04 77 43 81 81 PSL.SVH.DDEA-42@equipement-agriculture.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 FICHER

- ❑ 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 au fichier :

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 se traduit par une augmentation des demandes reçues pour la CLT du Gier /Pilât puisque le nombre de demandes reçues est de 240 en 2009 contre 173 en 2008 (39 % par rapport à 2008).

Les demandes retournées par le fichier :

Pour la CLT du Gier /Pilât, cette hausse s'accompagne également d'une hausse des demandes renvoyées aux services instructeurs par le gestionnaire du fichier pour cause d'irrecevabilité ou de manque d'information : autour de 20 % contre 14 % l'année précédente (47 sur les 240 demandes reçues en 2009 ont été renvoyées aux services instructeurs). Ce chiffre est égal à la moyenne départementale (près de 20 %).

Les nouvelles demandes examinées en commission :

On constate que sur le secteur du Gier/Pilât, le nombre de nouvelles demandes examinées en commission augmente avec 193 nouvelles demandes contre 149 en 2008 (+ 29,5%). Ce phénomène constitue une inversion de tendance par rapport à ce qui était constaté en 2008, année atypique.

Composition du fichier 2009 De la CLT GIER /PILAT

<i>Nombre de dossiers au 31 décembre 2008</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 2009</i>	<i>Nombre de dossiers dans le fichier depuis plus de 12 mois au 31 décembre 2009</i>	<i>Dont nombre de dossiers dans le fichier depuis plus de 15 mois au 31 décembre 2009</i>
118	193	111	33	29	138	24*	24*

(*) 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 2009.

Elle a examiné 311 dossiers (contre 280 en 2008) dont 193 nouvelles demandes déposées au cours de l'année 2009, soit une augmentation de 11 % du nombre total des demandes inscrites en CLT.

111 ménages ont été relogés en 2009 dans le parc public et associatif (contre 100 en 2008 soit 11 % d'augmentation). Parmi ces relogements, 103 l'ont été par des bailleurs sociaux et 8 par des bailleurs associatifs (seulement le PACT Loire pour cette année).

29 ménages se sont relogés par eux-mêmes.

138 ménages restent inscrits au fichier au 31 décembre 2009 (contre 118 en 2008), soit une progression de la file active de 17%. On peut relever cependant que les demandes en délai anormalement long se stabilisent avec 24 demandes de plus de 15 mois contre 25 l'année précédente.

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

	2005 (1)	2006 (1)	2007(1)	2008 (1)	2009 (1)
Demandeurs inscrits Au 31/12/2009	75	95	131	118	138
Nouvelles demandes sur l'année	169	169	177	149	193
Sorties du fichier	145	149	138	162	173
Dont, relogés par l'intermédiaire de la CLT	87	83	75	100	111
Dont, relogés par eux- mêmes (secteur privé)	22	32	33	24	29
Dont, annulations	36	34	30	38	33

(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

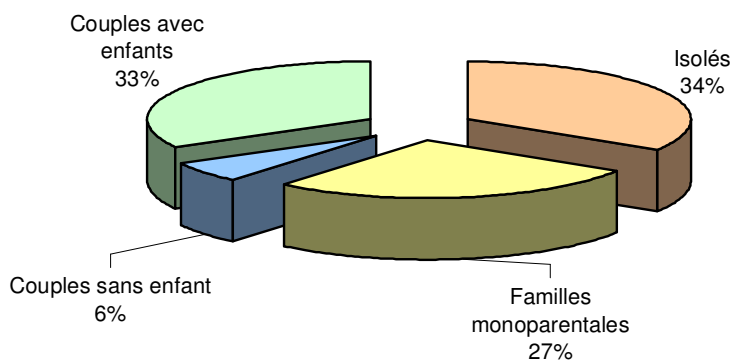
193 nouvelles demandes présentées en CLT entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009.

❑ Evolution des nouvelles demandes sur 5 ans

Années	2005	2006	2007	2008	2009
Nouvelles demandes	169	169	177	149	193

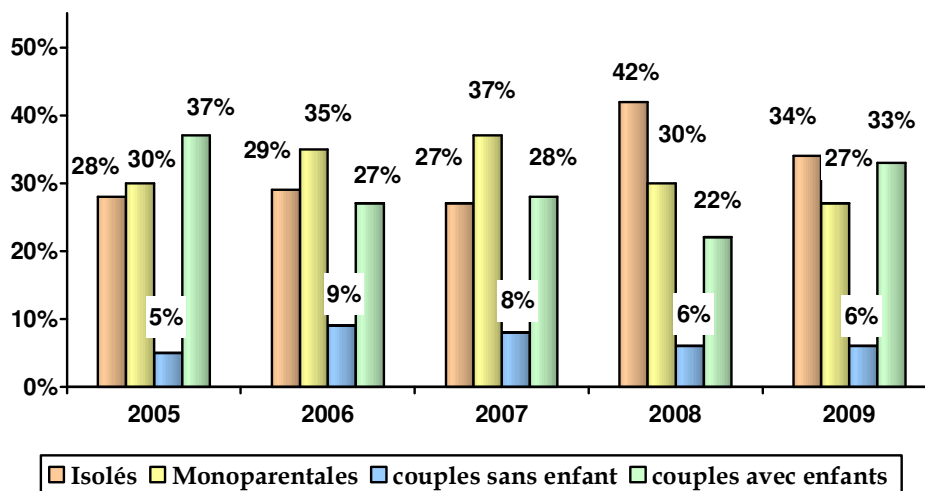
❑ Typologie des ménages :

Typologie des ménages en 2009



Par rapport à 2008, la part des couples avec enfants augmente de manière significative (+ 11 points), au détriment de celle des personnes isolées qui diminue en 2009 (-8 points) et des familles Monoparentales (- 3 points). Quant à la part des couples sans enfant, elle reste stable.

Evolution comparative sur 5 ans



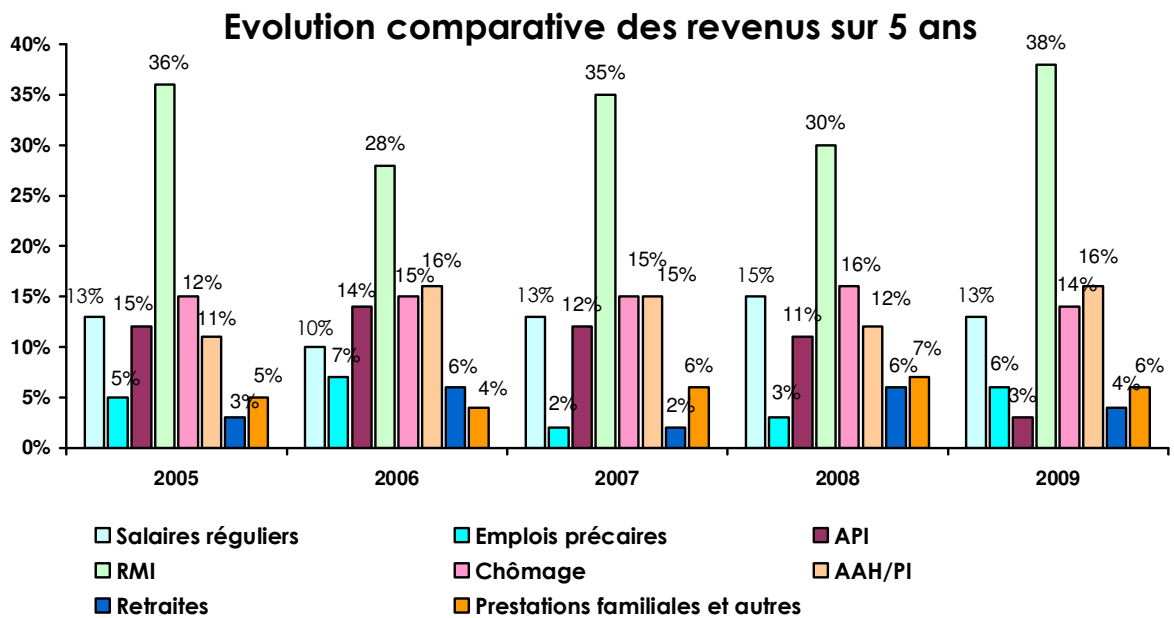
☐ Nature des revenus :

Année	Salaires Réguliers	Emplois précaires	API/APE	RMI RSA	Allocation Chômage	AAH/PI//IJ	Retraite	Autres (P.F, absence de ressources...)
2005	13 %	5 %	12 %	36 %	15 %	11 %	3 %	5 %
2006	10 %	7 %	14 %	28 %	15 %	16 %	6 %	4 %
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 %

La part du RSA est prépondérante parmi les ressources des nouveaux demandeurs: elle représente 38 % des revenus des demandeurs (+ 8 points par rapport à 2008), pour retrouver un niveau comparable à l'année 2005. Ce phénomène est à mettre en rapport avec la baisse de la part de l'API (- 8 points).

Dans le même temps, la part des allocations pour handicap connaît une progression significative en 2009 (+ 4 points par rapport à 2008). Par ailleurs, la part des salaires réguliers et emplois précaires reste constante, avec cependant une forte évolution des demandeurs en emplois précaires.

Enfin, on peut relever la baisse relative de la part des bénéficiaires des allocations chômage et des retraités.

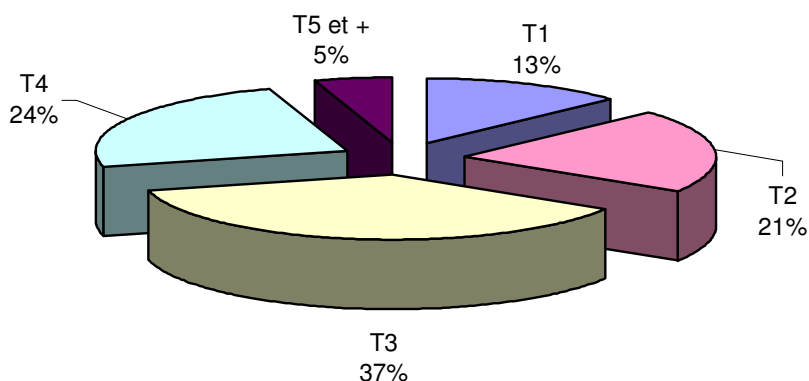


☐ Type de logement souhaité :

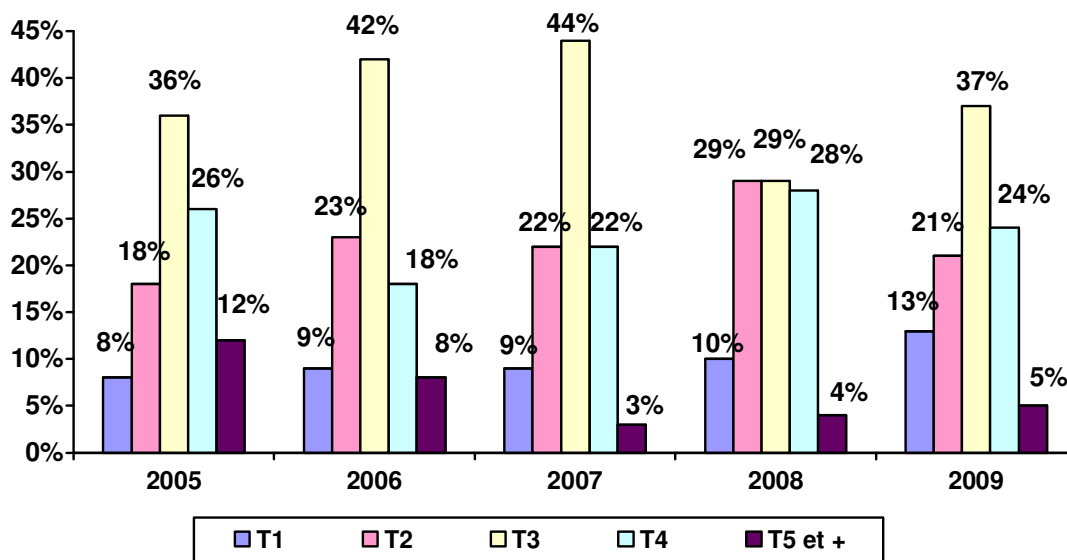
La demande de petits logements (T1/T2) et des grands logements (T4/T5 et plus) diminue en 2009 par rapport à 2008 avec respectivement -5 points et - 3 points alors que celle des logements de taille moyenne (T3) augmente fortement (+8 points).

Ce phénomène est à mettre en relation avec l'augmentation des ménages avec enfants et vraisemblablement à la nature (coûts du logement) et au volume de l'offre disponible sur le territoire concerné.

Type de logement souhaité en 2009



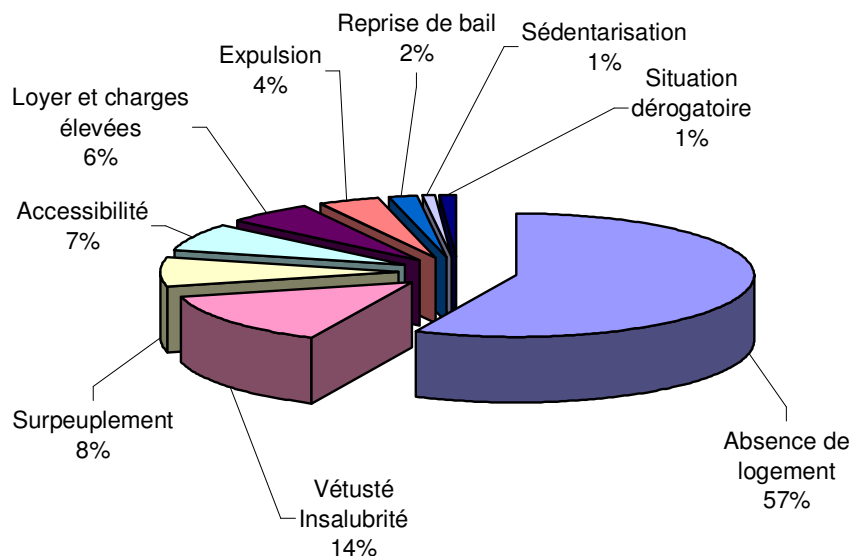
Evolution comparative sur 5 ans



☐ Motifs de la demande :

Motif de la demande		2005	2006	2007	2008	2009
Absence de logement	Hébergé en structure (CHRS/AUDA/CADA/RS/LEU/Hôtel)			10 %	5 %	10 %
	ALT			2 %	3 %	3 %
	Séparation			8 %	6 %	4 %
	Hébergés par un tiers			39 %	44 %	36 %
	SDF			2 %	1 %	4 %
	TOTAL	62 %	61 %	61 %	59 %	57 %
Accessibilité		5 %	6 %	5 %	3 %	7 %
Vétusté		5 %	7 %	14 %	12 %	14 %
Surpeuplement		6 %	6 %	8 %	8 %	8 %
Expulsion		4 %	5 %	5 %	10 %	4 %
Reprise de bail		4 %	2 %	-	-	2 %
Loyer et charges élevés		5 %	9 %	6 %	8 %	6 %
Sédentarisation - Autres		9 %	2 %	1 %	-	2 %

Motif de la demande en 2009



Le motif « absence de logement » reste prépondérant même si il est en diminution constante depuis 2005. Dans cette rubrique, on peut relever que la part des ménages en structures d'hébergement a doublé entre 2008 et 2009 alors que celle liée à l'hébergement par des tiers et à la séparation diminue fortement.

Le motif de la demande lié à l'accessibilité progresse de manière significative en 2009. A l'inverse, le motifs lié aux expulsions diminue.

On remarque enfin que les demandes liées au motif « habitat indigne » au sens large : vétusté et au loyer / charges élevées, se stabilisent au global (20 % des demandes chaque année depuis 2007), 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 la MOUS du PACT Loire.

II – L'OFFRE DE LOGEMENTS

NOUVELLES OFFRES

- **En 2009, 9 opérations (soit 14 logements) ont été présentées en Commission Logement Territorialisée pour livraison prochaine par les bailleurs sociaux soit :**

- ***1 opération par Loire Habitat (1 logement) :***

- 19 rue Claude Drivon à Rive de Gier : 1 T3 mis en service le 1^{er} juin 2009.

- ***2 opérations par Bâtir et Loger (3 logements) :***

- Rue Jean Jaurès à Lorette : 1 T2 et 1 T3 mis en service en juillet 2009 et septembre 2009.

- Le Clos Saint Valentin à Tartaras : 1 pavillon T3 mis en service le 12 janvier 2010.

- ***2 opérations par l'OPH de Saint Chamond (3 logements) :***

- 11 et 13 rue du Jarez à Saint Chamond : 2 T3 mis en service le 1^{er} septembre 2009.

- 5 rue du 19 mars 1962 à Rive de Gier : 1 maison individuelle T6 mise en service le 1^{er} février 2010.

- ***2 opérations par Néolia (5 logements) :***

- Rue des Charmilles à Saint Chamond : 1 pavillon T5 mis en service le 1^{er} décembre 2009.

- 5 route de Lyon à Saint Chamond : 2 T3 et 2 T4 mis en service en septembre 2009.

➤ **2 opérations par HMF (2 logements – accord collectif) :**

- « Le mouillon » 2B rue Grange Burlat à Rive de Gier : 1 T4 accessible pour personne à mobilité réduite, au titre de l'accord collectif. La livraison est prévue le 1^{er} février 2010.

- « Le Richarme » 65A rue Pétrus Richarme à Rive de Gier : 1 T4 accessible pour personne à mobilité réduite, au titre de l'accord collectif. La livraison est prévue le 1^{er} janvier 2010.

• **1 opération pour validation par la CLT en avis d'opportunité ont été présentées par ASL (3 logements) :**

- Rue des Sapins à Pélussin : 1 T1, 1 T2 et 1 T4 financés en ANAH/PST. Opération présentée avant travaux dans le cadre de la réhabilitation de la cure Sainte Marie. Le projet est jugé opportun mais la taille des logements doit être revue.

On peut relever que le nombre de logements mis en service en 2009 a connu une augmentation significative avec un doublement des logements présentés à la CLT, en relevant que parmi ces logements, deux concernent le dispositif « accord collectif ».

RELOGEMENTS ET SORTIES DU FICHER

□ **Sorties de fichier en 2009 :**

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	103	8	29	33	173

173 familles ont été sorties du fichier en 2009 (soit 56 % des demandes examinées contre 58 % en 2008)

- **111** ont été relogés par la CLT et parmi celles-ci 103 par les bailleurs publics (contre 98 relogements en 2008), avec une progression de 5% par rapport à 2008.

8 l'ont été par l'intermédiaire d'une association : uniquement PACT/SODIHA cette année (contre 2 l'année précédente).

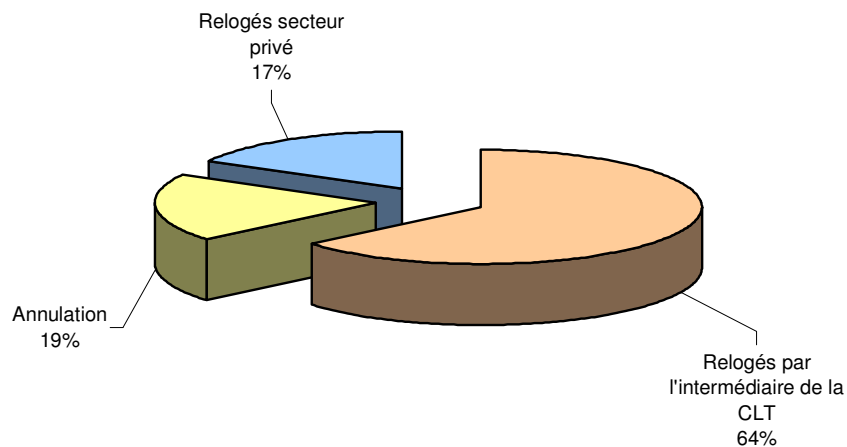
On peut noter particulièrement une hausse de l'effort de relogement par les bailleurs associatifs en 2009.

A ces données, il faut ajouter les relogements par les bailleurs sociaux, recensés par la DDCS pour des ménages relevant du PDALD mais relogés hors CLT (« profils PDALD »), qui impactent modestement la CLT du Gier /Pilat (18% de l'ensemble des relogements des ménages du PDALD), contrairement à l'ensemble du département (48%).

Cependant, ce phénomène apparaît très contrasté en fonction des bailleurs présents sur le territoire de la CLT. Ainsi, l'OPH de Saint Chamond assure le relogement de 82 ménages relevant du « Profils PDALD » contre 35 ménages inscrits en CLT, soit 69% de son effort de relogement PDALD hors CLT. A l'inverse, l'OPH Loire Habitat assure le relogement de 15 ménages inscrits en CLT contre 9 ménages relevant du « Profils PDALD » soit 38% de son effort de relogement PDALD hors CLT.

- **62** demandes sont radiées du fichier, chiffre comparable à l'année 2008 : 29 familles ont été relogées dans le parc privé, 33 ont fait l'objet d'une annulation au fichier (avec une baisse du nombre de situations concernées par rapport à 2008 – 38 annulations).

Sorties de fichier en 2009



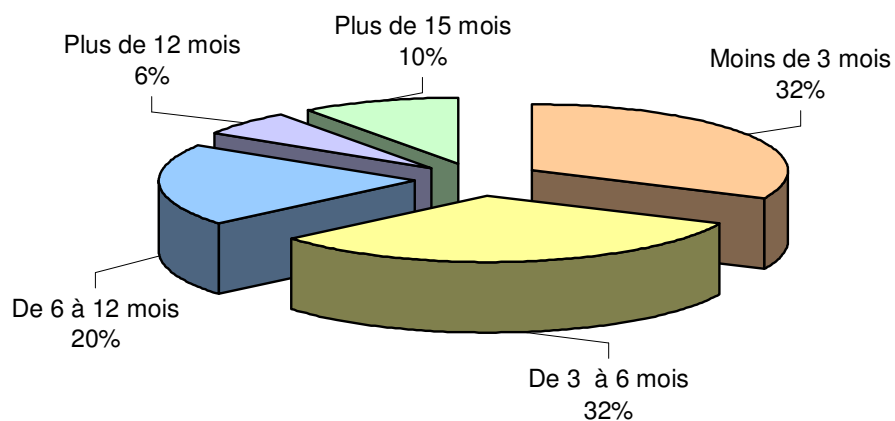
□ Interventions des associations :

10 ménages ont été relogés par l'intermédiaire d'un bail glissant avec le PACT Loire (4 ménages) ou l'ANEF (6 ménages).

□ **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

Délai de relogement en 2009



Sur les 111 ménages relogés, 94 l'ont été dans l'année qui a suivi leur inscription au fichier, dont 72 dans les 6 mois.

64 % des ménages ont été relogés dans les 6 mois de leur inscription au fichier contre 61 % l'année précédente.

16 % l'ont été dans un délai supérieur à 1 an contre 11 % l'année précédente.

III – INFORMATIONS LOGEMENT INTERESSANT LA CLT

- 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 de réalisation de 90 logements adaptés était prévu sur trois ans; l'objectif départemental a été atteint à hauteur de 94 % avec 84 logements financés.

Concernant le territoire du Gier/Pilat, l'objectif sur la du Gier/Pilat (qui était de 13 logements financés), a été atteint à hauteur de 85 % avec 11 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 30 sur la CLT du Gier /Pilat.

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.

- La mobilisation du contingent préfectoral

La convention de mobilisation du contingent préfectoral signée le 13 juillet 2005 entre l'Etat et les bailleurs 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.

Il convient de relever qu'au titre de l'année 2009, ce sont 111 ménages supplémentaires relevant des « profils PDALD » auxquels s'ajoutent 1 ménage « demandeur d'asile » et 12 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 103 relogements effectués par les bailleurs sociaux dans la CLT du Gier /Pilat.

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.

- 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.

- 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.

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.

- Bilan DALO :

De manière globale, la Commission a examiné 92 dossiers (86 demandes de logement et 6 demandes d'hébergement).

27 % des recours du département de la Loire concerne la CLT du Gier /Pilat. 24 recours « Logement » et 1 dossier « Hébergement » ont été exercés sur le territoire de cette CLT. Parmi ceux-ci, 20 recours ont été déclarés prioritaires, exclusivement en matière de logement.

Dans le secteur de la CLT du Gier /Pilat, les motifs indiqués concernent : l'absence de logement (19 %), l'expulsion (7 %), l'habitat indigne (35%) et les demandes en délai anormalement long (38 %).

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.