

SOMMAIRE

1- L'accès au logement pour les ménages démunis

1.1. L'Accompagnement Social Lié à l'Habitat (ASLH)	p. 2
1.1.1. Les diagnostics sociaux approfondis - Accueil des ménages.	p. 2
1.1.2. Accompagnement social avant relogement.....	p. 3
1.1.3. Relogement réalisé.....	p. 4
1.1.4. Accompagnement social après relogement.....	p. 6
1.1.5. Accompagnement social pour le maintien dans le logement...	p. 7
1.2. La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)	p. 8
1.3. La captation de logements d'insertion en parc privé	p. 11
1.4. La Gestion Locative Adaptée (GLA)	p. 13

2- Le maintien dans le logement et la lutte contre le mal logement

2.1. Les Diagnostics Habitat Indignes (DHI)	p. 21
2.2. L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO, vétusté, indécence, insalubrité)	p. 23
2.3. L'Assistance RSD/décence aux communes	p. 28

Nota : le sommaire présenté ci-dessus correspond précisément aux axes proposés par le PACT Loire MOUS 2008-2010 présentés et validés par les partenaires financeurs le 15 novembre 2007. Chaque rubrique sera reprise pour chaque bilan des exercices 2008-2009-2010 pour présentation aux partenaires et analyse des évolutions année par année.

1- L'accès au logement pour les ménages démunis

1.1. L'Accompagnement Social Lié à l'Habitat (ASLH)

Synthèse globale ASLH : Convention FLU CG/PACT Loire, signée le 26 mars 2009 : Art. 2 et 4

L'accompagnement Social Lié à l'Habitat a comme objet l'insertion par l'habitat des ménages demandeurs avec la mise en place de différents outils.

***Intitulé :** Accompagnement social en vue d'un relogement ou d'un maintien dans les lieux, des ménages inscrits au fichier départemental, et/ou bénéficiaires du RSA titulaires d'un contrat d'insertion.*

- **Objectifs 2009** :780 suivis ménages / mois soit **65** ménages / an
- **Résultats obtenus en 2009** :**954** suivis ménages / mois soit **80** ménages / an
(cf. annexe 1 Tableau du PDALD)

Janvier	74	Avril	89	Juillet	92	Oct	65
Février	83	Mai	83	Août	101	Nov	65
Mars	93	Juin	102	Sept	91	Dec	16
TOTAL : 954							

L'ASLH globale se décomposera selon les modalités suivantes :

- Le diagnostic social approfondi qui fixe l'adéquation logement-ménage, les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en place
- L'accompagnement social avant relogement
- Les relogements réalisés
- L'accompagnement social après relogement
- L'accompagnement social pour le maintien dans le logement

Les paragraphes suivants 1.1.1 à 1.1.5 rendent compte de façon détaillée des objectifs et résultats obtenus.

1.1.1 Les diagnostics sociaux approfondis - Accueil des ménages

- **Objectifs 2009:**
 - Accueil : **300- 400** ménages/ an
 - Diagnostic social : **120** ménages/ an
- **Résultats obtenus en 2009 :**
 - Accueil : **847 ménages ont été accueillis dont 228 nouveaux ménages**
 - Diagnostic social : **119** ménages
 - Rendez-vous avec partenaires : 475

L'accueil des ménages se fait :

- Suite à une orientation CLT 77 ménages nous ont été orientés au 31 décembre 2009.
- A partir du fichier PDALD lors d'une offre de logement PACT ou SODIHA.
- Sur orientation du 1% Logement. Souvent pour des familles en expulsion Locative.
- Suite à la demande d'un Travailleur Social pour un diagnostic technique et après inscription au fichier.
- Pour des ménages en difficulté de logement venant directement au PACT SIH ou en permanences PACT Loire.
- Suite à une orientation de la Commission de médiation.
- Suite à des opérations de renouvellement urbain pour des ménages inscrits sur le fichier PDALD.

Le PACT Loire a enregistré plus de **3000** appels téléphoniques concernant l'accompagnement social lié au logement du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009.

Détails des orientations CLT au 31/12/2009

CLT d'origine	Nbre de ménages Orientés	Relogements Y compris orientations n-1	En cours y compris orientations n-1	Sans suite
ST ETIENNE	27	16	6	5
FOREZ	23	13	2	8
GIER	23	12	7	4
ONDAINE	4	2	2	0
TOTAL	77	43	17	17

1.1.2 - Accompagnement social avant relogement

- **Objectifs 2009 :**
 - **80 à 120** ménages différents suivis avant relogement.
- **Résultats obtenus en 2009 :**
 - **119** ménages différents suivis avant relogement.

L'ASLH avant relogement a pour objectif d'aider la famille à définir ses capacités à accéder à un logement et d'établir l'adéquation logement ménage indispensable pour pouvoir rester dans le logement.

Résultats obtenus en 2009 :

Ménages suivis avant relogement	2006	2007	2008	2009
TOTAL	105	162	195	119

L'augmentation de l'accompagnement social avant relogement est due à approfondissement de la connaissance du public potentiel. La diversité de l'expertise PACT a permis d'affiner les missions dans le cadre de l'insertion par l'habitat.

Ce travail nécessite une relation coordonnée avec les partenaires institutionnels ainsi qu'auprès des différents bailleurs.

L'analyse de la demande exprimée par les ménages nécessite ainsi une réflexion approfondie.

- **Difficultés rencontrées :**

- L'exigence formulée par les demandeurs augmente l'implication des Travailleurs Sociaux dans la recherche de logement adapté.
- Nous assistons à une augmentation constante des refus, malgré la refonte des critères du fichier départemental des demandeurs prioritaires
- L'absence aux rendez-vous marque les problèmes rencontrés par le pôle ASLH. Des statistiques seront fournies lors du bilan final pour mieux cerner ces difficultés. Les principaux motifs de refus sont liés à l'exigence de la localisation, ainsi que l'agencement des logements proposés.
- Ainsi, un logement totalement neuf en centre-ville, adapté pour les personnes à mobilité réduite, a été refusé par plusieurs ménages.
- Il y a une évolution des rapports entre demandeurs et travailleurs sociaux. Les demandeurs sont davantage dans une relation de clients que de simples usagers.
- Malgré les situations de précarité, la représentation de l'habiter est forte sur ces publics. Il serait intéressant de s'interroger sur l'usage des locaux du point de vue spatial, économique et social.

1.1.3. Relogements réalisés :

Composition familiale	2007		2008		2009	
	TOTAL		TOTAL		TOTAL	
Isolés	32	32	38	38	31	31
Monoparentales						
+1 enfant	9		15		14	
+2	9	22	9	31	7	25
+3	-		4		1	
+4 ou plus	4		3		3	
Couple sans enfant	10	10	5	5	6	6
Couple						
+1enfant	4		5		9	
+2	1	14	3	22	8	27
+3	6		4		5	
+4 ou plus	3		10		5	
TOTAL		78		96		89

Ces ménages proviennent du PDALD, de la Commission de Médiation et du Fichier des Gens du Voyage sédentarisés.

- **Objectifs 2009 :**

- **40** ménages relogés par an.

- **Résultats obtenus en 2009 :**

- **89** ménages ont bénéficié d'une solution logement par les différentes actions

Les mutations sociétales ont des répercussions directes sur la composition familiale des ménages relogés par le PACT Loire / SODIHA.

Les situations de rupture fragilisent considérablement le noyau familial.

Le démembrement du noyau familial engendre une augmentation des situations de célibat (Environ 35 % des ménages relogés) ou de monoparentalité (28 % des ménages relogés). C'est un « accélérateur de précarités ».

Nous constatons une diminution des ménages comprenant plus de 4 enfants. Ils représentent seulement 5 % des ménages relogés.

L'accompagnement social fixe un cadre normatif fondé sur une responsabilité réciproque.

Le rôle des travailleurs sociaux est de favoriser l'autonomie du ménage par le respect des objectifs déclinés conventionnellement.

- **Ressources des ménages relogés**

Ressources	Nombre de ménages 2007	Nombre de ménages 2008	Nombre de ménages 2009
AAH	8	12	10
PF	9	17	7
ASSEDIC	4	10	4
Invalidité-I-J	0	1	1
Retraites	7	6	7
RSA	34	31	33
Salaires/Stages	16	19	27
TOTAL	78	96	89

70 % des ménages relogés vivent exclusivement de revenus de transfert. La paupérisation du public relogé par le PACT Loire est clairement identifiée par l'indicateur ressource. 30 % des ménages relogés ont un salaire. Cependant, les revenus sont faibles et nécessitent un complément RSA.

La catégorie des travailleurs pauvres est en constante augmentation sur le parc privé à vocation sociale ou très sociale. On assiste à une déqualification des activités salariées. La faiblesse des ressources est ainsi un frein à leur accès vers un logement autonome.

Les mutations sociétales ont induit une dégradation du statut professionnel. La contrainte financière est un élément constituant une limite à l'accès vers un logement durable. Les travailleurs sociaux du PACT Loire doivent étudier le projet d'insertion du ménage à la lumière de ce critère. Néanmoins, la proposition de logement ne doit pas être perçue comme une contrainte supplémentaire. Ils prennent en considération le choix du ménage doit prendre en corrélation avec sa capacité à s'acquitter du paiement du loyer et des charges locatives. Le rôle du travailleur social est d'exprimer les besoins individuels des demandeurs en veillant à donner la priorité à un logement à un coût abordable.

Le logement revêt une fonction de mise à l'abri. La représentation du logement s'apparente à l'hébergement. Cette nouvelle forme d'habiter a des conséquences directes sur la gestion et l'usage du logement. Le statut de locataire est fragilisé par les réalités économiques. La stabilisation des ressources du ménage est indispensable à son maintien dans les lieux. Cependant, l'accès vers un logement durable ne garantit plus la sécurisation des ménages pauvres.

Outre, les ménages sollicitent fréquemment les travailleurs sociaux du PACT Loire. Elles portent sur l'aménagement de leur logement, l'acquiescement des factures des fluides, des loyers et des charges locatives.

Par conséquent, le calcul du taux d'effort énergétique constitue un outil indispensable à l'insertion du ménage dans un logement donné. Il est calculé de la manière suivante : dépense totale d'énergie / revenu total du ménage. Le maintien dans le logement peut être ainsi remis en cause, malgré l'intervention régulière du PACT Loire et des loyers solvabilisés par les aides au logement. Enfin, le calcul du taux d'effort brut (incluant charges individuelles et collectives) permet d'anticiper les impayés éventuels des ménages entrants dans le parc du PACT Loire.

- **Age du chef de famille des ménages relogés**

Tranches d'âges	2007	2008	2009
18 à 25 ans	6	10	7
26 à 35 ans	21	25	23
36 à 49 ans	32	33	41
50 à 60 ans	12	21	10
60 ans et plus	7	7	8
TOTAL	78	96	89

Le PACT Loire reloge des ménages inclus dans la tranche de la population active. 91 % des chefs de famille font partie de cette catégorie.

Enfin, il est à noter la présence de locataires âgés nécessitant un logement adapté. Ces aménagements peuvent représenter un surcoût conséquent dans le cas d'un maintien dans le logement.

- **Type de logement**

Type de logement	2007	2008	2009
ST/T1	15	27	24
T2	19	16	17
T3	27	27	23
T4	11	16	18
T5 et plus	6	10	7
TOTAL	78	96	89

46% des ménages sont relogés dans un logement de T1/T2.

26 % des ménages sont relogés dans un T3. Ces évolutions de la demande impliquent une prise en considération par le pôle MOI de la production de logements adéquats.

La demande en grands logements est en partie satisfaite. Néanmoins, certains ménages en raison du coût du logement préfèrent un T4. Le PACT Loire veille au respect des règles relatives à l'occupation.

1.1.4 - Accompagnement social après relogement

L'ASLH est conduit sur une période de 6 mois. Les mesures pourront être ponctuellement et en cas de nécessité avérée, reconduites au-delà de ces 6 mois. Au terme de cet accompagnement des relais sont passés avec les travailleurs sociaux de secteur.

- **Objectifs 2009** :**80 à 120** ménages suivis après relogement
- **Résultats obtenus en 2009**:.....**146** ménages différents suivis après relogement

L'ASLH après relogement permet d'accompagner un ménage après son relogement soit en bail glissant soit dans le parc PACT ou SODIHA, en fonction des objectifs déterminés avec lui, à partir du relogement, pour qu'il devienne autonome (budget, entretien du logement, rapports avec le voisinage, le quartier...).

Ménages suivis en ASLH – après relogement :

		2007	2008	2009
Nombre de ménages suivis après relogement		98	128	146
dont	Ménages suivis en sous-location Bail glissant	64	56	68
	Ménages suivis dans parc géré par le PACT – SODIHA	34	72	78
Nombre de rencontres familles ASLH VAD *Non compris absents au RDV fixé		1120*	765*	1027

La complexité des situations implique un accompagnement social renforcé des Travailleurs Sociaux, ainsi qu'une coordination régulière avec les partenaires sociaux.

Certaines situations suscitent une réflexion sur l'opportunité d'orienter ces ménages vers un logement autonome de droit commun.

Un bureau d'études, SOCOTEC, a réalisé un diagnostic technique sur l'ensemble du patrimoine PACT / SODIHA.

Il ressort une mauvaise utilisation des équipements par les locataires, notamment les bouches d'aération. Cela a des conséquences directes sur les dépenses énergétiques, ainsi que la préservation du logement.

Un travail mené conjointement par la Cité du Design, l'université Jean Monnet de Saint-Etienne et le PACT Loire, apportera des éléments d'analyse sur les préconisations à adopter en matière de précarité énergétique.

1.1.5. Accompagnement social pour le maintien dans le logement

Compte tenu des difficultés rencontrées par certains ménages déjà logés dans le parc PACT/ SODIHA, des suivis ponctuels d'accompagnement social sont réalisés auprès de ménages dont la situation évolue négativement (perte d'emploi, rupture familiale, difficultés de voisinage, ...).

1.2. Production d'une offre nouvelle de logements très sociaux

Convention de subvention relative à la production de logement d'insertion en PLAI dans le cadre de la MOUS Habitat d'insertion – CA Loire Forez / PACT Loire, signée le 09 janvier 2008 : Art. 1^{er}

- **Objectifs 2009 :**
 - 21 logements offre nouvelle par an sur la base de la mobilisation effective des subventions PLAI-PST- Conseil Général - Conseil Régional, des prêts du 1 % logement Loire et des autorisations des communes et mandat de gestion, dont 9 logements sur le territoire Loire Forez.

Logements d'insertion produits au titre de la programmation 2009
(Dossier déposé et obtention de l'arrêté attributif de subvention)

- **Résultats obtenus en 2009 :** 16 logements offre nouvelles dont 7 sur Loire Forez

Opérations	Nombre de Logements	Type Logement	Type de financement	Notification	Prévision livraison
PLAI Loire Forez	5				
Chalmazel Rue du fonds du bourg	2	1 T5 1 T4	PLAI DC	12/03/2009	1 ^{er} semestre 2010
Saint Marcellin en Forez 7 rue de la paix	1	1 T4	PLAI DC	09/06/2009	1 ^{er} semestre 2010
Montbrison 18 rue Fernand Leger	1	T4	PLAI DC	17/08/2009	2 ^{eme} semestre 2009
St Just St Rambert 11, rue Colombet Solle	1	1 T4	PLAI DC	29/07/2009	2 ^{eme} semestre 2010
PLAI Saint Etienne Métropole	7				
Saint Etienne 97, rue Gabriel Péri	1	1 T3	PLAI DC	18/05/2009	1 ^{er} semestre 2010
Saint Etienne 16 Rue de la colline	1	T3	PLAI ANRU	13/05/2009	1 ^{er} semestre 2010
Rive de Gier 3 rue de la république	2	2 T3	PLAI DC	18/12/2009	1 ^{er} trimestre 2011
Rive de Gier 37 rue Jules Guesde	2	2 T4	PLAI DC	2/12/2009	1 ^{er} semestre 2010
Saint Chamond 43, cours montgolfier	1	1 T3	PLAI DC	26/11/2009	1 ^{er} semestre 2010
PST	4				
Chazelles sur Lyon 10 Rue Besson	1	1 T5	PST	Notification en cours	1 ^{er} semestre 2011
Saint Etienne 25 Rue Dumarest	2	1 T5 1 T3	PST	Notification en cours	1 ^{er} semestre 2011
Panissières 3, rue de l'industrie	1	1 T5	PST	23/07/2009	1 ^{er} semestre 2010
TOTAL	16				

- **Logements livrés en 2009**

Opération	Nbre de Logements	Type Logement	Type financement	Date Livraison
Rive de Gier 14, rue Emile Combes	3	1 T6 2 T3	PLAI	Janvier 2009
Saint Etienne 19, rue Saint Joseph	1	1 T1 Bis	PLAI	Avril 2009
Sury le comtal 19, rue de la république	1	T3	PLAI	Septembre 2009
Saint Etienne 6 Rue Louis Soulié	5	T5 adapté PMR 2 T2 1 T3 1 T4	PLAI	Juillet 2009 Et Novembre 2009
Saint Chamond 7, rue Marcellin Champagnat	3	1 T5 2 T2	PLAI	Septembre 2009
TOTAL	13			

- **Bilan en 2009**

- 16 logements offre nouvelle :
 - 14 logements financés en PLAI
 - 2 logements financés en PST
 11 logements en cours d'acquisition
 13 logements livrés en 2009

Logements produits et mobilisés dans le parc PACT LOIRE/SODIHA :	2007	2008	2009
Logements nouveaux livrés ou acquis	10 + 6 ANRU	9+ 1 ANRU	16
Logements avec nouveaux locataires PACT/SODIHA Suite de réservation	19	34	26
TOTAL offres PACT Loire/SODIHA	29+06 ANRU	44	42

- **Perspectives Programmation 2010 – Pôle M.O.I.**
Objectifs : 21 logements financés en PLAI – PST (dont 9 en Loire Forez)
10 Mandats de gestion

Opération	Nombre de logements	Type	Stade d'avancement
PLAI Saint Etienne Métropole	5		
Saint Etienne 24 rue rembrandt	1	T3	Négociation en cours
Saint Etienne 5, rue Denis Epitalon	3	2 T2 1 T1	Négociation en cours
Saint Etienne 24A Rue Baudin	1	T3	Compromis signé
PLAI Loire Forez	5		
St Just St Rambert 74, rue Joannès Beaulieu	2	2 T3	Négociation en cours
St Just St Rambert 1, place de l'Hôpital vieux	1	T3	Négociation en cours
Sury le Comtal 8, place de l'hôtel de ville	1	T4	Compromis signé
Saint Marcellin en Forez 17, rue Valentine	1	T4	Compromis signé
PST	1		
Saint Etienne 1, rue de sorbiers	1	T3	Montage en cours
Mandat de gestion	0		
TOTAL	11 Logements Soit <i>1 PST</i> <i>10 PLAI</i> <i>0 mandat de gestion</i>		

Les incertitudes des financements dues aux aléas législatifs et à l'évolution des politiques urbaines locales fragilisent la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Le PACT Loire est soucieux de développer une offre tenant compte des réalités des publics logés dans son parc.

L'innovation est un gage majeur de réussite des actions menées par le PACT Loire. Des projets expérimentaux sont une clé indispensable au maintien de cette activité. La diversification de la demande contribue aux mutations de l'association.

Le PACT Loire s'emploie à promouvoir la production de logements à coût bas. Il est indispensable de maintenir une offre de logements qui propose une offre intermédiaire entre le parc privé et social et l'hébergement. Cette offre complémentaire et équitable pallie les aléas cycliques du marché immobilier. Elle contribue à assurer à des publics désocialisés une trajectoire résidentielle ascendante sur le territoire ligérien.

1.3 La mobilisation de logements d'insertion en parc privé

Convention FLU CG/PACT Loire, signée le 26 mars 2009 : Art. 2 et 4.

- **Objectifs 2009** :10 logements effectivement mobilisés en mandat de gestion
- **Résultats obtenus en 2009** :10 logements au titre du mandat de gestion

Mandat de gestion Propriétaire privé Clefs de la Loire PACT Loire	Nbre de mandat en gestion 2008	Nbre de mandat en gestion 2009	Total
	36	9	45

- **Logements captés et mobilisés en mandat de gestion en 2009**

Opérations	Nombre de Logements	Type Logement	Type de conventionnement	N° CONVENTION ANAH
Saint Etienne 52, rue de la Mulatière	7	1 T2 6 T1 Bis	5 ANAH Social 2 ANAH Très social	N°42-A-LS-200808-0630 N°42-A-LS-200808-0632 N°42-A-LS-200808-0633 N°42-A-LS-200808-0634 N°42-A-LS-200808-0635 N°42-A-TS-200808-0629 N°42-A-TS-200808-0631
Saint Etienne 55, rue de la Vivaraize	1	1 T3	ANAH social	Convention ANAH n°42-S- LS-200903-0103
Saint Etienne 11, rue Preynat	1	1 T3	ANAH social	Convention ANAH n°42-S- LS-200904-0140
Saint Etienne 9, rue Joseph Frappa	1	1 T3	ANAH très social	Convention ANAH n°42-A- TS-200907-0281
TOTAL	10			

- **Relogements effectués dans les mandats de gestion en 2009**
Nouveaux locataires du PDALD ou DALO entrés en 2009

Logement mobilisé	Nombre de Logements	Type Logement	Locataire
Saint-Etienne 55 rue de la Vivaraize	1	1 T2	B.
Saint-Etienne 11 rue Preynat	1	1 T4	B.
Saint-Etienne 52 rue de la Mulatière	1	1 T1	B.
Saint-Etienne 52 rue de la Mulatière	1	1 T1	A.
Saint-Etienne 52 rue de la Mulatière	1	1 T1	O.
Saint-Etienne 52 rue de la Mulatière	1	1 T1	B.
Chambon Feugerolles 93 rue de la République	1	1T1	G.
Saint-Etienne 52 rue de la Mulatière	1	1T1	H.
Saint-Etienne 11 rue Preynat	1	1T3	B.
Saint-Etienne 52 rue de la Mulatière	1	1 T1	B.
TOTAL	10		

1.4 La gestion locative adaptée

- **Au titre de la gestion locative adaptée AML/ SODIHA :**
 - Objectifs 2009 :185 ménages/an
 - Résultats obtenus en 2009 :203 ménages

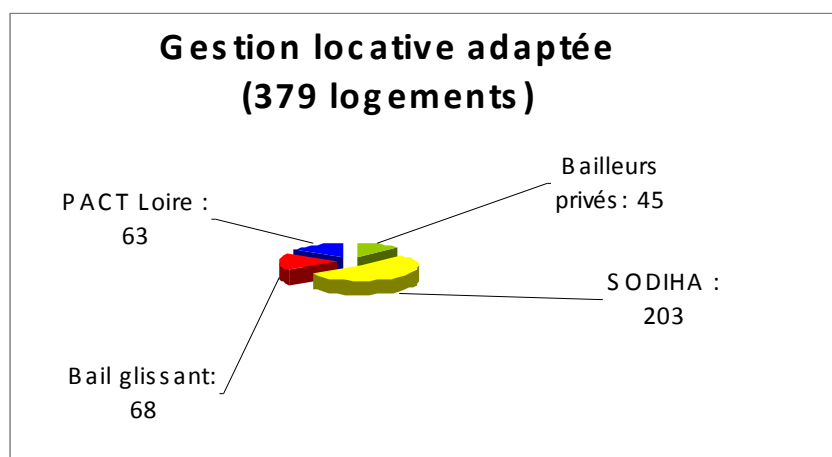
Total : Logements gérés* : 379

Nombre de logements gérés	2007	2008	2009
Nombre total logements SODIHA Insertion / habitat adapté * (filiale du PACT Loire)	178	193	203
Nombre total logements PACT Loire Insertion / habitat adapté	75	63	63
Logements gérés sur l'année bail glissant HLM et bail glissant privé	54	56	68
Parc privé Mandat de gestion	15	36	45
TOTAL	322	348	379

* Hors logement d'urgence ou local commercial

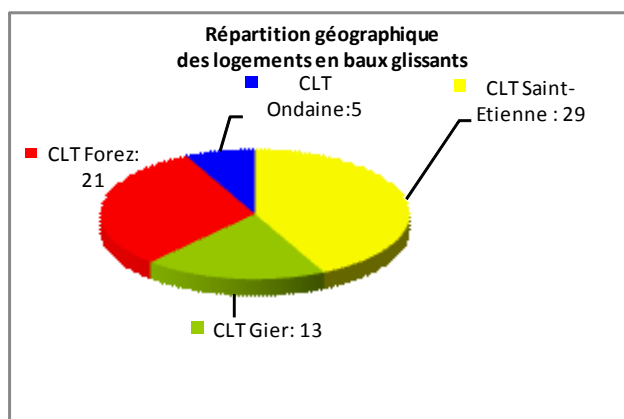
- **Réalisé en 2009 : 379 logements gérés**

Gestion locative adaptée	Logements gérés
Bailleurs privés	45
SODIHA	203
PACT Loire	63
Bail glissant dont 18 baux glissés	68



- **Au titre des baux glissants/ glissés :**

- **Objectifs 2009 :.....40 baux glissés /an**
- **Résultats obtenus en 2009 :.....19 baux glissés en 2009**
26 en cours de glissement
68 ménages suivis en bail glissant
- 37 nouvelles sous-locations (BL : 6, CN : 5, HMF : 3, LH : 11, OPH : 1, MH : 5, ICF : 1, TF : 2, Privé : 3) auprès de bailleurs sociaux ou privés.
- 26 suivis en cours, de ménages en bail glissant au 31 décembre 2009
- 19 passages en location directe : glissement du bail dans le même logement ou accès à un autre logement autonome



- **Mobilisation de logements transitoires**

La sous location ou le bail glissant ont comme objectif de favoriser l'apprentissage à l'autonomie dans le logement. Plusieurs éléments sont indispensables :

1. Saisine du PACT :
 - PDALD
 - DALO
 - Auto-saisine dans le fichier CLT
2. Diagnostic préalable
3. Diagnostic approfondi partagé
4. Entretien avec le bailleur
 - Présentation du diagnostic
 - Partage des objectifs
 - Validation écrite
 - Définition partagée entre le bailleur et le PACT sur la durée prévisionnelle de la mesure (6 mois, 1 an)
5. Signature du contrat avec le ménage sur la base du diagnostic partagé
6. Pendant la durée effective de l'accompagnement social Bail glissant
 - Evaluation régulière des avancées réalisées par le ménage vis-à-vis des objectifs préalablement définis
7. Bilan après 3 mois
 - Bilan écrit
8. Demande de glissement de bail
 - Rendez-vous avec le bailleur
 - Validation du glissement de bail ou non transcrit dans un rapport écrit
9. Arrêt ou continuité de la mesure de bail glissant

Logements mobilisés	2007	2008	2009
Nouveaux baux glissants	24	25	37
Baux glissants n-1 en cours de gestion	40	31	31
TOTAL	64	56	68

- **Situation logement bail glissant/ sous location :**

		2007	2008	2009
Nombre total de logements mobilisés en sous-location/bail glissant sur l'année (1+2)		64	56	68
dont	Nb de logements en stock en sous-location au 1 ^{er} janvier 1	40	31	31
	Nb de nouveaux logements captés en sous-location sur l'année 2	24*	25	37
	Nb de logements rendus vides aux bailleurs après relogement du locataire hors du parc 3	10	2	3**
	Nb de logements dont le bail a glissé 4	23	23	18
Nb de logements en stock au 31 décembre de l'année (1+2-3-4)		31	31	47

* Dont 2 logements pour une même personne la même année

** Dont 2 ménages ayant fait l'objet d'une expulsion locative, parti à la cloche de bois ou relogé dans parc privé.

Les problèmes rencontrés par les Travailleurs sociaux sont une cause d'allongement du délai dans le glissement du bail. Les ménages sont de plus en plus incompatibles avec les exigences des bailleurs sociaux. En conséquence, le glissement du bail devient de plus en plus difficile.

		2007	2008	2009
Nombre total de ménages ayant accédé à un logement autonome après sous-location ou bail glissant dans l'année		33	23	19
dont	Nb de ménages dont le bail a glissé en cours d'année (même logement)	23	23	18
	Nb de ménages sortis de la sous-location pour accès à un logement autonome (autre logement)	10	0	1

Malgré les mesures mises en œuvre par le PACT Loire depuis 2006, des dysfonctionnements récurrents existent sur la procédure bail glissant.

Une diminution conséquente des glissements de baux est constatée sur le premier semestre 2009.

● **Difficultés rencontrées :**

- Des propositions de logements au ménage sont déjà réalisées avant l'orientation du bail glissant au PACT Loire.
- Absence de diagnostic partagé sur la capacité du ménage à accéder à un logement autonome.
- Manque d'adhésion du ménage à l'accompagnement social proposé.
Refus ou indifférence des ménages vis-à-vis du contrat d'accompagnement social et vis-à-vis des objectifs de l'accompagnement social.
- Certains ménages perçoivent l'intervention du PACT comme un choix, qu'il leur est réservé.
- Le PACT Loire est parfois identifié par le ménage comme un simple prestataire de service, qui doit pour le compte du ménage trouver un logement, réaliser les démarches administratives, organiser la circulation des informations, être réactifs vis-à-vis du ménage, ne pas interférer dans le choix du ménage sur la localisation, le montant des charges, le montant du loyer, le type de logement...
- La majorité des orientations proviennent de ménages en situation d'expulsion locative. Ces ménages attendent le concours de la force publique.
- Nous notons que ces difficultés de paiement sont souvent doublées de problèmes comportementaux, voire d'agressivité.
- L'ensemble de ces difficultés génère une augmentation croissante des impayés de loyers et charges liée à la pratique du bail glissant.

- L'analyse montre que le PACT Loire a passé plus de 10.500 € en perte durant les années 2007/2008 au titre des impayés de loyers dans le cadre du dispositif du bail glissant.

Selon le rapport de la MILOS du 30 juin 2009, « *L'impact des impayés est très faible sur l'exploitation du parc PACT-SODIHA. En revanche, le niveau d'impayés est plus important sur les logements en sous location que sur les logements adaptés* ».

Une analyse financière montre que le taux d'impayés est deux fois supérieur dans les logements en sous-location/ bail glissant que dans les logements PACT/ SODIHA.

Le dispositif bail glissant génère donc des difficultés financières pour le service insertion par l'habitat.

Il convient donc de rechercher les causes de ce dysfonctionnement, sachant que les procédures mises en place par le PACT et ses travailleurs sociaux vis-à-vis des impayés est identique pour tout le parc, qu'il s'agisse du parc PACT/ SODIHA ou du parc social en bail glissant.

- Trois observations peuvent être avancées :
 - De plus en plus de ménages orientés en bail glissant viennent au PACT avec déjà en poche une proposition de logement d'un bailleur HLM. Une analyse préalable et un engagement du ménage sont dans ces conditions très difficiles à réaliser. L'analyse permettant de mettre en adéquation les capacités contributives du ménage et le montant du loyer + charges est la plupart du temps irréalisable, le ménage ayant déjà une proposition de logement. Depuis près d'un an, le nombre de ménages en situation d'expulsion lié à des impayées ne cessent d'augmenter. Le travail de réflexion, de choix du logement et d'engagement contractuel avec le ménage ne peut donc pas avoir lieu. Il s'ensuit la réitération de pratiques entraînant à nouveau des retards de paiement et des impayés de loyers.
 - Nous notons également une augmentation croissante de ménages qui considèrent que le PACT n'est là que pour trouver un logement et assurer le paiement sans avoir à exiger quelque implication du ménage en retour. Le PACT est donc considéré comme un passage obligé qui de surcroît se doit de régler le loyer aux bailleurs.
 - Enfin, certains ménages sont dans une attitude consumériste. Ce dispositif maintient le ménage dans un habitat précaire, dès lors que le bail ne glisse pas. L'allongement de la durée déresponsabilise le ménage et remet en question la légitimité de l'intervention menée par le PACT Loire.
- Pour de nombreux ménages, leurs projets « logement durable » ne peut pas être fondé, structuré sur les délais de la mesure de bail glissant pour les motifs suivants :
 - La plupart des ménages inscrits dans ce dispositif sont dans des situations de vulnérabilité structurelles. Pour les ménages en situations d'expulsion locative, force est de constater que leur demande de logement est davantage un besoin de mise à l'abri, qu'un projet de logement durable. En effet, face à l'urgence de l'expulsion locative n'importe quelle solution sera acceptée pour peu qu'elle ne contredise pas les pratiques culturelles, le statut social et les exigences du ménage. De ce fait, si une solution logement HLM leur est proposée correspondant à leurs attentes, de nombreux ménages refusent toutes intermédiations du PACT Loire.
 - Dans la plupart des cas, comme nous l'avons vu précédemment, les ménages ont déjà eu une proposition de logement auprès des bailleurs sociaux. Pour certains, ils ont déjà visité ce qu'ils considèrent comme leurs futurs logements avant tout contact avec un travailleur social du PACT Loire.
 - Cela crée une situation de dépendance vis-à-vis du bailleur, situation d'autant plus forte que l'urgence de l'expulsion est imminente.
 - Le PACT Loire est donc pour ces ménages un opérateur désigné, un passage obligé qui a leurs yeux rend plus compliqué leur accès direct au logement HLM.
- Enfin, l'augmentation des mesures d'expulsion locative alourdit significativement la mission du PACT Loire. A ce jour, une dizaine d'expulsions en cours ou réalisés fragilisent la pérennité du dispositif.

• Proposition du PACT Loire :

La construction pour le PACT Loire du projet logement en bail glissant est articulée autour de la gestion locative adaptée et d'un accompagnement social individualisé, adapté aux besoins du ménage.

La contractualisation des rapports favorise un savoir-habiter fondé sur l'apprentissage des règles et des contraintes liées à l'usage du logement avec la participation active du ménage.

Pour le PACT Loire, il s'agit de proposer le bon logement à la bonne personne.

Cette gestion locative adaptée est sociale par l'acte de confiance et de reconnaissance qu'est l'attribution ; elle est immobilière et locative dans sa relation contractuelle. Le respect des droits et des devoirs est le premier point de l'insertion, cela permet d'avoir le « droit d'habiter comme tout le monde ».

Pour le PACT, la gestion et l'accompagnement impliquent un gros effort initial dans l'accueil et la demande de logement, la compréhension du besoin et du projet du ménage et si nécessaire une aide à leur formulation.

C'est cette compréhension partagée qui permet de répondre juste, de proposer le logement dans lequel le ménage aura des chances d'être bien, d'avoir des atouts pour rebondir et de mesurer les droits et les devoirs qui lui incombent.

Cette démarche de gestion adaptée est locative par contrat, sociale par nature, technique par nécessité.

La gestion locative adaptée se dissocie donc de l'accompagnement social lié au logement par la notion de mandat d'intervention. La GLA est intégrée, son support est la relation locative, elle est en permanence préventive et curative pour permettre la poursuite du projet logement.

Une fois le logement trouvé, l'entrée dans les lieux effectués et la première installation passée, l'accompagnement social lié au logement interviendra en parallèle de cette gestion locative adaptée, développée au sein du réseau PACT. (1)

(1) Publication de la Fédération Nationale des PACT – octobre 2009: Développer l'Offre de logements d'insertion : instrument d'apprentissage de l'autonomie (Xavier Benoist, Jean-Loup Lemire, Patrick Marot.)

- **Améliorations à apporter au dispositif bail glissant :**

Le PACT propose de définir :

- Une vision partagée des capacités du ménage à intégrer un logement autonome après 6 mois.
 - De rappeler la nécessité pour le ménage de s'inscrire dans le principe d'une gestion locative adaptée et d'un accompagnement social avec définition des objectifs à atteindre, engagement des parties et réalisation d'une évaluation après 6 mois de bail glissant.
 - **Le PACT propose de définir 6 indicateurs de réussite à l'attention des gestionnaires pour déterminer le glissement du bail : le paiement régulier du loyer, l'absence de suroccupation, l'usage du logement conforme au règlement intérieur, l'absence de troubles de jouissance signalé par les gardiens transmis au PACT, l'aménagement du logement, l'occupation effective du logement et l'appréciation des CESF PACT au regard des objectifs et de l'évaluation formulée dans le diagnostic. Dans l'hypothèse de validation de ces 6 indicateurs, le bail glisse automatiquement**
 - Mise en place d'une note écrite qui précise les motifs de refus de glissement de bail
 - Mise en place d'un protocole d'accord entre les bailleurs sociaux, le PDALD et le PACT et l'Etat sur une homogénéisation des critères
 - L'objectif est de définir précisément les conditions à mettre en œuvre en termes d'accompagnement social.
- Il convient de noter qu'un nombre significatif de ménage devrait être orienté non pas sur du bail glissant mais sur un logement adapté ou d'insertion.

Le diagnostic social préalable, doit donc être partagé et permettre en fonction des situations d'orienter les ménages sur :

- du logement autonome avec accompagnement social
 - du bail glissant avec objectif et date du glissement
 - du logement adapté ou d'insertion
 - de l'accès en CHRS
- Les critères doivent être connus de tous (Etat, Conseil Général, Institutions, travailleurs sociaux, CAF, PACT, CHRS...)
 - Le PACT Loire propose la mise en place d'un référentiel partagé sur les conditions d'accès en bail glissant en intégrant au préalable les critères et le processus d'attribution des organismes HLM.
 - Parallèlement, nous observons qu'il existe une très grande disparité d'appréciation sur les critères de solvabilité des ménages.
 - Mettre en place un système d'alerte préventif en cas de difficultés chroniques.
 - Créer un fonds de sécurisation contre les risques locatifs partagés entre le PACT Loire, le bailleur social et les instances partenariales (Etat, Conseil général).
 - Soutien du PACT Loire en cas de relogement pour expulsion locative, c'est-à-dire assumé un « risque partagé » du ménage.
 - Travailler en amont sur une approche « multidimensionnelle » du logement (maîtrise des équipements, des charges, bien-être social, perception du logement ...) et non sur la seule prise en considération d'éléments financiers (Taux d'effort, revenus ...).
 - Travailler sur la perception de l'habitat.
 - Réflexion sur la régulation des réservations sociales des bailleurs sociaux
 - Envisager la location / sous-location dans le parc social et dans le parc privé

Sur le dernier Bilan, des préconisations avaient été évoquées par le PACT Loire. Nous proposons l'organisation d'une réunion spécifique sur ce thème avec l'analyse approfondie des points ci-dessus avec les partenaires (Etat, Conseil Général, CAF, PACT...)

- **Nombre de logements en sous-location / bail glissant par bailleur :**

BAILLEURS	2007	2008	2009
Bailleurs privés (dont PACT)	5	4	6
Métropole Habitat	4	4	5
Bâtir et Loger	7	8	11
Cité Nouvelle/Cité Jardin	11	12	13
HMF	7	8	7
Loire Habitat	19	13	19
OPH (y compris Chambon Feug. Firminy. St-Chamond)	9	5	3
Toit Forézien	2	1	2
Alliade	-	1	1
ICF	-	-	1
TOTAL	64	56	68

- **Durée des sous locations :**

Durée	2007		2008		2009	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Moins de 6 mois	18	28	12	21	16	24
6 à 12 mois	18	28	23	41	29	43
13 à 24 mois	16	25	10	18	13	19
25 à 36 mois	5	8	6	11	3	4
Plus de 3 ans	7	11	5	9	7	10

En 2009, 19 ménages ont signé un bail à leur nom, dont 8 dans l'année qui a suivi l'entrée dans les lieux.

- **Répartition géographique des relogements en sous-location :**

Communes	2007		2008		2009	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Andrézieux-Bouthéon	2	3%	1	2%	2	3%
Boën	0	0%	0	0%	1	1.5%
Chambon-Feugerolles	1	1.5%	2	4%	4	6%
Feurs	4	6%	7	13%	5	7%
Firminy	0	0%	0	0%	1	1.5%
La Grand Croix	2	3%	2	4%	2	3%
La Talaudière	0	0%	0	0%	1	1.5%
Lorette	1	1.5%	0	0%		
L'Horre	0	0%	1	2%	1	1.5%
Montbrison	7	11%	4	7%	3	4%
Montrond les Bains	0	0%	1	2%	2	3%
Rive-de-Gier	1	1.5%	5	9%	5	7%
Roche la Molière	3	4.5%	1	2%	2	3%
St Bonnet le Château					1	1.5%
St-Chamond	12	19%	7	13%	3	5%
St-Etienne	27	42%	23	41%	27	40%
St-Just Saint Rambert	1	1.5%	1	2%	1	1.5%
St-Marcellin en Forez	0	0%	1	2%	1	1.5%
St Paul en Jarez					1	1.5%
Savigneux					1	1.5%
Sury le Comtal	2	3%	1	2%	3	4%
Veauche					1	1.5%
TOTAL	64	100%	56	100%	68	100 %

Les interventions en sous location sur les arrondissements de St-Etienne et Montbrison génèrent des déplacements en augmentation constante.

60 % de l'ASLH en bail glissant est hors de St Etienne.

- **Localisation des relogements en bail glissant par bailleur :**
du 01.01.2009 au 31.12.2009

Communes	Bailleurs											TOTAL	%
	Bailleurs privés	Métropole Habitat	Bâtir et Loger	Cité Nouvelle	HMF	Loire Habitat	OPH (y compris Chambon-Feugerolles, Firminy-Chamond)	Toit Forezien	Alliade	ICF			
Andrézieux-Bouthéon				1		1						2	3
Boën	1											1	1.5
Chambon-Feugerolles	1		3									4	6
Feurs				1		4						5	7
Firminy							1					1	1.5
La Grand Croix			1		1							2	3
La Talaudière				1								1	1.5
L'Horme						1						1	1.5
Montbrison			1			1						2	3
Montrond les Bains			1			2						3	4
Rive de Gier					5							5	7
Roche la Molière						2						2	3
St Bonnet Le Château						1						1	1.5
St-Chamond						1	2					3	4
St-Etienne	4	5	3	9	1	2		1	1	1		27	40
St Just St Rambert						1						1	1.5
St Marcellin en Forez				1								1	1.5
St Paul en Jarez								1				1	1.5
Savigneux			1									1	1.5
Sury le Comtal			1			2						3	4
Veauche						1						1	1.5
TOTAL			1	11	7	1	3	2				61	10

- 28 % des sous-locations sont situés sur Saint-Etienne.

- 28 % des sous-locations proviennent de Loire Habitat.