



BILAN DE LA CLT de Saint-Étienne

-

Année 2011



La Commission Logement Territorialisée de Saint-Etienne s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2011 dans les conditions suivantes :

- Points d'information générale sur l'actualité liée au logement des personnes défavorisées et les réformes engagées.
- Présentation des protocoles d'opérations HLM et associatives :
 - o Avis de principe PST
 - o Validation des propositions de logements 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, soit 4 séances au total.
- Etude spécifique sur des thématiques particulières de la demande prioritaire :
 - o Sorties de structures d'hébergement
 - o Demandes spécifiques et situations particulières : accord collectif, DALO, demandes relevant de l'accessibilité, expulsion,
- Présentation des demandes de baux glissants et sous-locations HLM 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 2011 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 9
4 - Les relogements et les sorties du fichier	page 13
5 - Les dispositifs liés à la CLT	page 17
6 - Conclusion	page 20



1 - LES MOUVEMENTS DU FICHER



1.1 - Au cours de l'année 2011

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

* 309 ménages inscrits sur la CLT de Saint-Étienne au 1^{er} janvier 2011 (stock de situations non résolues de l'année antérieure), contre 309 au 1^{er} janvier 2010.

* 488 nouvelles demandes enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011 contre 475 en 2010.

➤ **541** sorties du fichier, enregistrées sur l'année 2011 réparties de la façon suivante :

* 364 ménages relogés par l'intermédiaire de la CLT, soit **67,3 %** des ménages sortis du dispositif (contre 62,3% en 2009), dont :

- 292 relogements par les bailleurs sociaux (80% des relogements, idem qu'en 2010).
- 72 relogements par l'intermédiaire d'associations, dans le parc privé (20% des relogements, idem qu'en 2010).

* 64 ménages relogés par eux-mêmes, soit **11,8%** des sorties du fichier (contre 10,7% en 2010)

* 113 annulations, soit **20,9 %** des sorties du fichier.

1.2 - Au 31 décembre 2011

➤ **256** ménages restent inscrits sur la CLT de Saint-Etienne, soit une nette diminution par rapport aux années précédentes (- 17%).

Tableau comparatif sur 5 ans

	2007(I)	2008 (I)	2009 (I)	2010 (1)	2011 (1)
Demandeurs inscrits au 1^{er} janvier	369	413	309	309	309
Nouvelles demandes sur l'année	581	516	535	475	488
Sorties du fichier	537	620	535	475	541
Dont, relogés par l'intermédiaire de la CLT	313	382	350	296	364
Dont, relogés par eux-mêmes (secteur privé)	116	126	84	51	64
Dont, annulations	108	112	101	128	113

(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 évolué au cours l'année 2011 avec une légère augmentation des nouvelles demandes présentées (+13 dossiers soit + 3%) et corrélativement une hausse des relogements effectués au cours de cette même période (+14%). Il convient de noter à ce titre la forte augmentation des relogements CLT constatée (+ 23%) sur le territoire de la CLT de Saint Etienne, alors que l'évolution des relogements CLT à l'échelle départementale diminue (-3%). Le nombre de demandes en attente au 31 décembre 2011 fléchit pour la première fois par rapport aux années antérieures (-17%).

Ces éléments doivent s'analyser au regard de l'accentuation de l'effort de relogement des bailleurs sociaux sur le territoire de la CLT mais aussi au maintien des efforts de relogement consentis par le parc associatif aidé.

Ces différents éléments montrent la très bonne vitalité de la CLT de Saint Etienne par rapport aux autres CLT du département au cours de l'année 2011.

Il convient de relever enfin la baisse des annulations des demandes consécutives au refus de plusieurs propositions au profit des demandeurs et à l'inverse la hausse des relogements de ménages par eux-mêmes.

A l'échelle départementale, la CLT de Saint Etienne représente 52% de l'activité de relogement du fichier et le principal territoire de relogement des situations spécifiques (sortants de structure d'hébergement, expulsions, DALO, Habitat Indigne) et des dispositifs de relogements liés à la CLT (intermédiation locative dans le parc privé).



2 - PRESENTATION D'OPERATIONS NOUVELLES



Il s'agit des opérations nouvelles présentées par les bailleurs sociaux et associatifs au cours de l'année, soit pour avis d'opportunité (PST), soit pour mise en service d'opération.

Bailleurs	Adresse	VILLE	NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES																TOTAL																							
			T1				T2				T3				T4					T5 et Plus				Sous-total																		
			PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS		PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS															
Alliade Habitat	5, rue Louis Jalabert	Saint Etienne														2										1						3						3				
Alliade Habitat	37, rue Ferdinand	Saint Etienne					1					1	1			1	1											1						3	3				6			
Alliade Habitat	17, rue Basly	Saint Etienne						1				2	2			2	1	1										3						6	4		2		12			
Alliade Habitat	4, rue Soleysel	Saint Etienne					1																											1	1				2			
Bâtir et Loger	Rue de Verdun et du 11 Novembre	L'Etrat					1						1	2																				2	2				4			
Bâtir et Loger	Rue Jean Brossy	La Talaudière					2	1						1																					2	2				4		
Bâtir et Loger	Route de la Maladière	La Tour En Jarez										1	2					1																	2	2				4		
Cité Nouvelle	7, place de l'Arsenal	Villars	1					1										1																	3	1				4		
Cité Nouvelle	15, rue E. Vaillant	Saint Etienne	2														1	1																	4	2				6		
Cité Nouvelle	167, rue A. Durafour	Saint Etienne						1	1																										1	1				2		
Cité Nouvelle	6, allée Turgot	Saint Genest Lerpt						1	1				1	2																				2	5				7			
Cité Nouvelle	37, rue Badouillère	Saint Etienne											1	3																					1	4				5		
Cité Nouvelle	20B, rue Gambetta	Roche La Molière											1	1																					1	2				3		
Cité Nouvelle	4, rue des Alliés	Saint-Etienne																																			1			1		
Le Toit Forézien	19, place Ste Barbe	Saint Etienne																																				1			1	
Loire Habitat	14, rue des Mouliniers	Saint Etienne											2																								4			4		
Métropole Habitat	9 au 15, allée J. Racine	Saint-Etienne											1																									2	1		3	
Métropole Habitat	30, bd Jules Janin	Saint-Etienne						1	1				1	1																							3	5				8
Métropole Habitat	6-8, rue C. Pissarro	Saint-Etienne											1																								3			3		
Néolia	68, rue du 11 Novembre	Saint Etienne												2																								2			2	
Néolia	1, rue de l'Egalité	Saint Genest Lerpt			1									1																								2			2	
Néolia	4, rue du Jeu de Boules	Villars						2	2					3																								2	7			9
		SOUS TOTAL	3	1	-	-	11	7	-	-	14	24	-	2	13	14	-	-	4	2	-	-	45	48	-	2											95					



			NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES																								
			T1				T2				T3				T4				T5 et Plus				Sous-total				
Bailleurs	Adresse	VILLE	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	PLUS	PLAI	PST	PLS	TOTAL
Néolia	1, rue H. de Balzac et 11, rue Ch. De Gaulle	Saint-Etienne					1	1			1				1								3	1			4
Néolia	14, avenue du Valjoly	Sorbiers						2			1	1											1	3			4
Néolia	Rue du Breuil	Villars					1	3			1	2											2	5			7
ASL	3, rue Victor Duchamp	Saint Etienne											1													1	1
ASL	11, bd de la Palle	Saint Etienne							1				1				1									3	3
FONCIERE HABITAT HUMANISME	12,rue E. Petit	Saint Etienne							1									2								3	3
Pact Loire	152, rue Bergson	Saint-Etienne										3														3	3
Pact Loire	16, Montée Crêt de Roc	Saint-Etienne		2																						2	2
Pact Loire	25, rue Dumarest	Saint Etienne			1				1				3								1					6	6
		SOUS TOTAL	2	1	-	2	6	3	-	3	6	5	2	14	14	3	-	4	2	1	-	6	14	13	2	33	
		TOTAL	3	3	1	-	13	13	3	-	17	30	5	2	14	14	3	-	4	2	1	-	51	62	13	2	128

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 2011 a connu une forte augmentation avec 128 logements offerts à la location contre 69 en 2010, soit un doublement de l'offre mise en service.

Toutefois le nombre de logements financés en PLAI et PST reste constant 58,6 % contre 59,4 % en 2010.

Cette augmentation très sensible est liée en particulier au développement des mises en service sur la ville-centre du département et au rattrapage en logements sociaux (article 55 de la loi SRU) sur les communes de couronne.



3 - LES NOUVELLES DEMANDES



488 nouvelles demandes enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011.

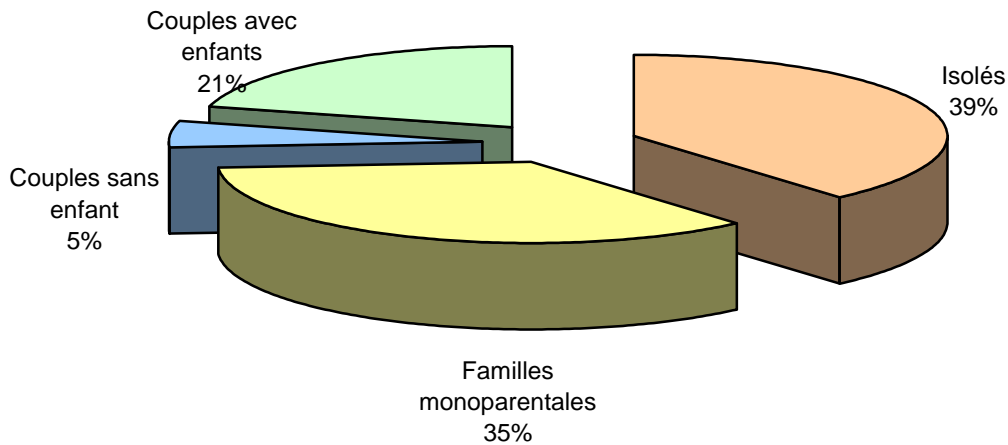
Evolution des nouvelles demandes sur 5 ans

Années	2007	2008	2009	2010	2011
Nouvelles demandes	581	516	535	475	488

3.1 - Typologie des ménages

Années	Isolés	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfants	TOTAL
2008	176	217	24	99	516
2009	197	193	23	122	535
2010	179	174	25	97	475
2011	188	173	25	102	488

TYPLOGIE DES MENAGES



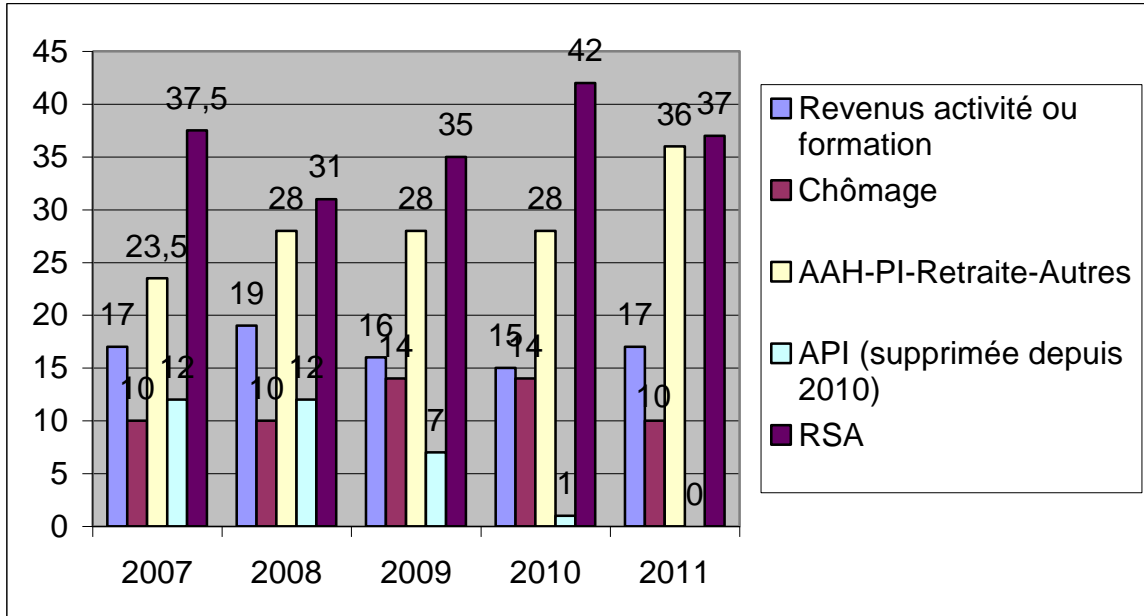
Parmi les nouvelles demandes inscrites sur la CLT de Saint-Etienne, les familles monoparentales et les personnes isolées représentent les trois quart des situations examinées soit un phénomène croissant par rapport à l'année 2010. On peut relever cependant que la part des couples avec enfants a légèrement diminué en 2010 (respectivement 20% contre 23% en 2009) tout en connaissant une augmentation en valeur absolue.

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



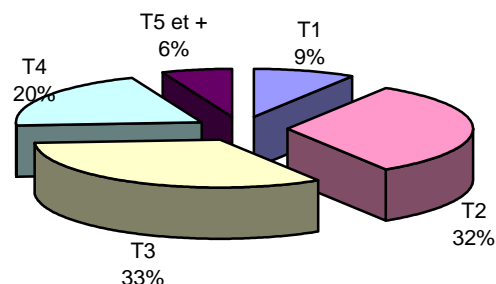
EVOLUTION COMPARATIVE EN POURCENTAGE SUR 5 ANS



Le profil des ménages a évolué au cours de l'année 2011 par rapport aux années précédentes :

- forte augmentation des bénéficiaires de l'AAH-retraite et PI (+ 8 points)
- augmentation de la proportion des personnes ayant un revenu d'activité ou de formation (+ 2 points)
- baisse des bénéficiaires du chômage (-4 points)
- diminution de la part des bénéficiaires du RSA (-5 points) qui reste cependant le profil majoritaire à égalité avec les bénéficiaires de l'AAH-PI.

3.3 - Type de logement souhaité



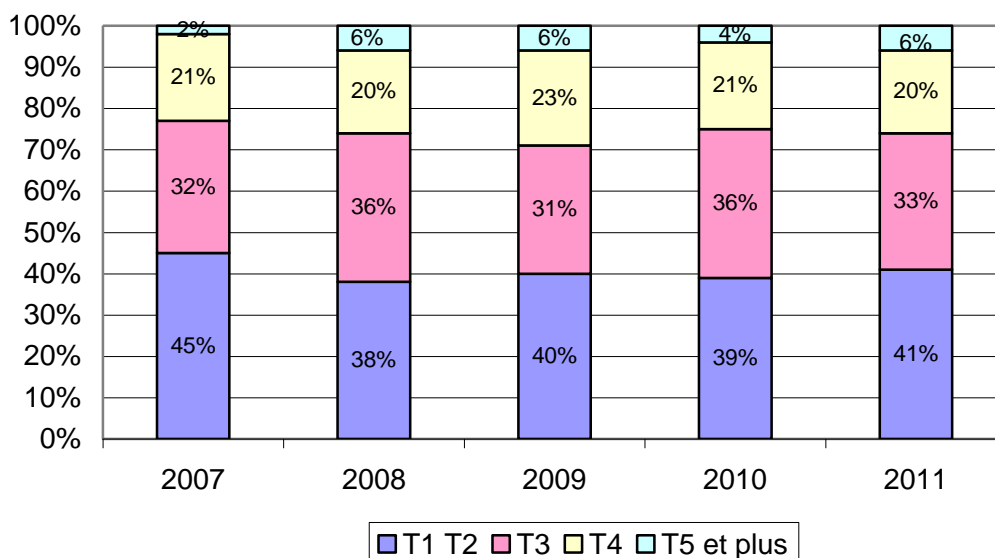
On constate une répartition « équilibrée » des typologies de logement demandé :

- 40% des logements de petite taille (T1 et T2) contre 39% en 2010
- Plus d'un tiers des demandes concerne les logements de taille moyenne (T3)
- 26% des logements de taille supérieure (T4 et plus) soit une stabilisation par rapport à l'année 2010 (25%).

Ce phénomène est à prendre en considération au regard de la progression en 2011 de la part des demandes des personnes isolées et des couples avec enfants.



EVOLUTION COMPARATIVE EN POURCENTAGE SUR 5 ANS



3.4 - Motif de la demande

	2010		2011	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
CADA	19	4,00%	16	3,28%
Structure d'urgence, CHRS, ALT, temporaires	106	22,32%	82	16,80%
Sortie d'ILO			8	1,64%
Séparation, hébergé par un tiers	130	27,37%	133	27,25%
Total absence de logement	255	53,68%	239	48,98%
Problème d'accessibilité	34	7,16%	45	9,22%
Vétusté - Insalubrité	52	10,95%	52	10,66%
Sur ou sous peuplement, éloignement	29	6,11%	11	2,25%
Loyers et charges élevés	62	13,05%	54	11,07%
Expulsion	22	4,63%	30	6,15%
Vente, cessation de bail	21	4,42%	19	3,89%
Situation dérogatoire			38	7,79%
Total état du logement	220	46,32%	249	51,02%

Le motif lié à l'absence de logement reste prépondérant (près de 49% des motifs de la demande) même s'il poursuit le fléchissement constaté en 2010, lié principalement à la baisse des demandes exprimées au motif de « structures d'urgence, CHRS, ALT et temporaire ».

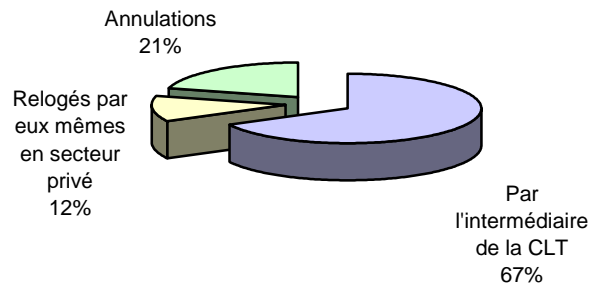
Parmi les progressions, on peut relever les motifs sorties d'ILO, liés à l'accessibilité et aux expulsions locatives ou encore les situations dérogatoires.



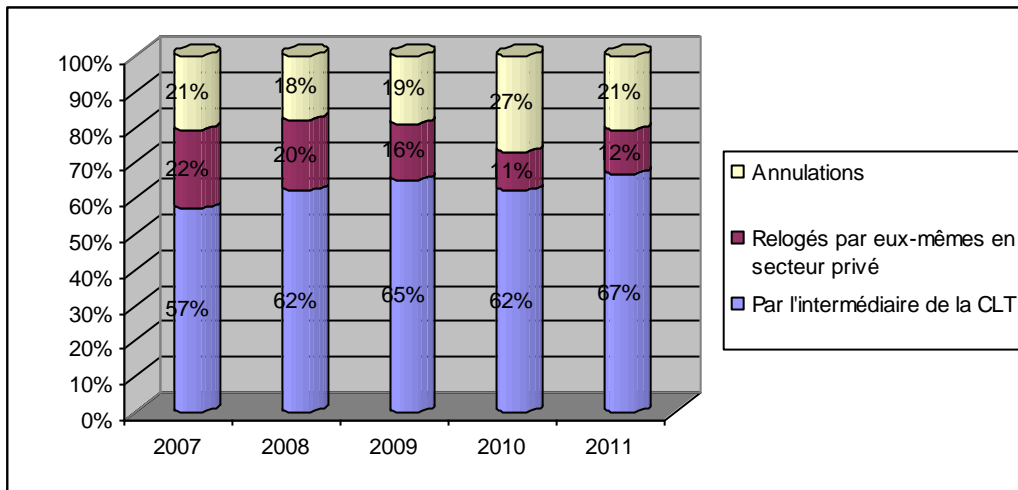
4 - LES RELOGEMENTS ET LES SORTIES DU FICHER



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			
2011	292	72	64	113	541



ÉVOLUTION COMPARATIVE SUR 5 ANS



67% des relogements ont été effectués par l'intermédiaire de la CLT au cours de l'année 2011 contre 62% en 2010, avec un nombre de relogements sensiblement supérieur.

L'effort de relogement reste le plus important depuis les 5 dernières années.

De plus, les relogements issus des associations agréées ont nettement augmenté par rapport à l'année 2010. Ce phénomène se trouve amplifié par la montée en charge des relogements associatifs issus de l'intermédiation locative et l'offre mise à disposition par l'intermédiaire des MOUS PDALD.

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 (soit 225 relogements), efforts qui représentent à l'échelle départementale près de 28% des efforts de mobilisation des bailleurs (pourcentage en baisse mais en augmentation en valeur absolue). En revanche, la part des relogements sur contingent préfectoral des ménages concernés par le processus de renouvellement urbain reste encore très importante sur la CLT de Saint Etienne avec près de 91% des relogements du département effectués sur ce motif, sur le territoire de la CLT.



12 diagnostics baux glissants ont été réalisés par les opérateurs associatifs agréés (Pact Loire, ANEF, Renaître) et 22 baux glissants ont été orientés. Par ailleurs, des sous-locations HLM ont été expérimentées à la fin de l'année 2011 par l'intermédiaire du Pact Loire.

La CLT de Saint Etienne constitue le premier territoire de mobilisation du dispositif bail glissant et sous-location HLM (48% pour 47 baux glissants et 23 diagnostics sur le département) dont elle reconnaît l'utilité face à la précarisation et la complexification des situations des demandeurs connaissant des difficultés d'accès au logement, notamment face à la montée en charge de la problématique de prévention des expulsions.

4.1 - Répartition par bailleur des ménages recensés qui ont été relogés par l'intermédiaire de la CLT

Années Régies	2007	2008	2009	2010	2011
ASL-REGIE NOUVELLE*	42	43	34	36	54
SODIHA-PACT* (propriétaire ou gestionnaire)	15	26	13	23	18
BATIR ET LOGER	34	31	35	18	26
CITE NOUVELLE	45	67	55	48	58
HMF	8	10	4	7	2
ALLIADE	10	13	16	16	14
LOIRE HABITAT	57	61	66	63	47
METROPOLE HABITAT	60	55	65	51	80
HLM Sud Est	3	9	5	3	4
TOIT FOREZIEN	34	48	36	21	22
NEOLIA	2	5	8	7	25
IMMOBILIERE 3 F	0	1	0	2	2
ERILIA	3	13	13	1	4
SFHE					8
TOTAL	326	313	382	296	364

* 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

Évolution comparative sur 5 ans

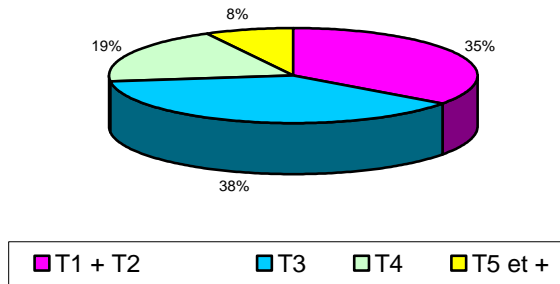
Années	2007	2008	2009	2010	2011
File active	950	929	844	784	797
Relogés CLT	313	382	350	296	364
Pourcentage	33 %	41 %	41 %	38 %	46%

La CLT de Saint Etienne constitue le premier territoire d'inscription des nouveaux demandeurs de logement prioritaire (48% de l'activité départementale) et le premier territoire offrant des logements pour les ménages en difficulté (64% de l'activité départementale).



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 +
2010: 296	101	106	71	18
2011: 364	127	139	70	28



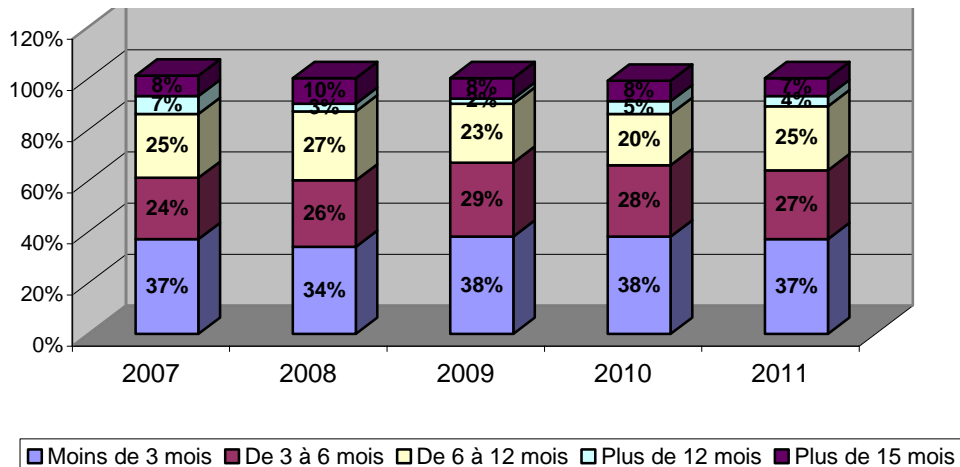
L'augmentation des relogements en 2011 est sensible sur l'ensemble de la gamme des logements offerts avec cependant une stabilisation pour les logements de T4.

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 2010	114	84	60	14	24
Relogements 2011	135	100	90	14	25

Les délais de relogement se sont améliorés avec une stabilisation en volume des ménages relogés sur un délai d'un an et plus.

EVOLUTION COMPARATIVE SUR 5 ANS





5 - Les dispositifs liés

à la CLT



5.1 - L'accord collectif départemental

L'accord collectif a été renouvelé suite à l'approbation du Comité Responsable du PDALD du 2 décembre 2009 et soumis en commission permanente du Conseil Général le 10 janvier 2010.

Ce dispositif renégocié au sein du PDALD entre l'Etat, le Conseil Général et les bailleurs sociaux identifie un nouvel objectif partenarial portant sur la réalisation d'un maximum de 122 solutions logement sur 3 ans, identifiées au sein des CLT, dont 50 sur la CLT de Saint Etienne.

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

21 ménages ont été concernés par ce dispositif sur la CLT de Saint Etienne sur un objectif plafond 2011-2014 de 50 ménages.

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

5 ménages ont été relogés suite à la démarche.

3 ménages ont vu leur demande annulée suite à l'abandon de leur projet de relogement.

5.2 - La mobilisation du contingent préfectoral

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

La convention de mobilisation du contingent préfectoral a été renégociée et renouvelée dans ses objectifs au cours de l'année 2010. Elle a été signée le 25 janvier 2011 entre l'Etat et AMOS 42 suite à l'avis favorable du CRP du PDALD du 10 novembre 2010.

Il convient de relever que pour l'année 2011, ce sont 225 ménages supplémentaires relevant des « profils PDALD » auxquels s'ajoutent 109 ménages « Renouvellement Urbain » qui ont été relogés sur le territoire de la CLT de Saint Etienne par l'intermédiaire de cette convention. Ces relogements s'ajoutent aux 292 relogements effectués par les bailleurs sociaux dans la CLT de Saint Etienne, soit un total de 960 relogements pour l'année 2011, soit le double de relogement par rapport à l'année 2010.



5.3 - 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 de Saint Etienne et sa couronne, ou des missions d'appui aux relogements propres à certains dispositifs liés à la rénovation urbaine (ANRU).

Il convient de relever également que la CLT est le partenaire principal de mise en œuvre du dispositif d'intermédiation locative, suite à l'appel à projet régional issu du Plan de relance Etat sur l'Hébergement. Ce dispositif s'est poursuivi en 2011 et a permis de compléter l'offre de relogement classique issue de la CLT en permettant le relogement de près d'une centaine de ménages relevant du PDALD et rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement.

On peut enfin souligner que la CLT constitue l'outil privilégié de relogement de l'Etat dans le cadre de l'application de la loi sur le « Droit au Logement Opposable » (DALO) et la lutte contre l'habitat indigne.

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

- Bilan DALO :

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

44% des recours du département de la Loire sont exercés sur la CLT de Saint Etienne, ce qui représente 56 demandes de logement prioritaire soit une forte diminution en pourcentage par rapport à l'année 2010 (69 % soit 57 dossiers).



6 - CONCLUSION



L'exercice de l'année 2011 reste très positif sur le territoire de la CLT de Saint Etienne tant dans la prise en charge d'un nombre croissant de relogements que dans les situations abordées (expulsions, DALO, Habitat Indigne, sortants de structures d'hébergement).

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

Le renouvellement de la convention de mobilisation du contingent préfectoral signée du Préfet de la Loire et du Président d'AMOS 42 le 25 janvier 2011 et l'approbation du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) par arrêté préfectoral du 22 /11/2010, pour la période 2010/2013 confirment les priorités affichées aux partenaires de la CLT en vue de permettre la mise en œuvre des actions de relogement du DALO et du chantier du Logement d'Abord.