

COMMISSION LOCALE TERRITORIALISEE DE L'ONDAINE

Bilan année 2011



Secrétariat de la Commission

Direction départementale de la cohésion sociale
Droit à l'hébergement et au logement
Le Continental - 10 rue Claudius Buard
CS 50381
42050 SAINT-ETIENNE
Téléphone : 04.77.43.43 19 Fax 04.77. 49 63 64

SOMMAIRE

I - LES MOUVEMENTS DU FICHER

II - LES NOUVELLES DEMANDES

- ▣ - Typologie des ménages
- ▣ - Nature des revenus
- ▣ - Motifs de la demande
- ▣ - Type de logement souhaité

III - L'OFFRE DE LOGEMENTS

- ▣ - Nouvelles offres :
Protocoles d'opérations nouvelles / mises en service
- ▣ - Relogements :
*Nombre
*Délais de relogement

IV-LES DISPOSITIFS LIES A LA CLT

Accord collectif départemental- Mobilisation contingent préfectoral- Intermédiation Locative.
Autres dispositifs en interaction avec la CLT

V- CONCLUSION

La Commission Logement Territorialisée de l'ONDAINE s'est réunie 6 fois au cours de l'année 2011.

L'Etat assure la présidence de la CLT depuis le mois de SEPTEMBRE 2008.

Les principaux chiffres à retenir pour l'année 2011:

- ⇒ *69 nouvelles demandes reçues au fichier départemental pour la CLT de l'ONDAINE (contre 73 en 2010).*
- ⇒ *42 nouvelles demandes présentées en commission au cours de l'année 2011 (contre 50 en 2010), auxquelles s'ajoutent 3 situations dérogatoires et 2 situations urgentes examinées en CLT.*
- ⇒ *75 dossiers traités par la CLT dont 42 dossiers nouveaux*
- ⇒ *37 relogements dans l'année 2011 (32 par la CLT et 5 par eux-mêmes) contre 51 en 2010.*
- ⇒ *8 dossiers annulés, contre 13 en 2010.*
- ⇒ *18 dossiers*** en instance au 31/12/2011*

I – LES MOUVEMENTS DU FICHER

En 2011, 69 demandes ont été reçues au fichier départemental pour la CLT de l'ONDAINE, 42 (68,5 %) ont pu être présentées en CLT, et 27 (31,51 %) ont été retournées aux Services Instructeurs (22 pour complément d'information et 5 pour irrecevabilité (dont 0 mutation et 5 autres motifs). A ces chiffres, s'ajoutent 2 situations examinées en urgence et 3 à titre dérogatoire.

En comparaison avec l'année 2010 : 96 demandes avaient été reçues au fichier dont 69 (71,87%) présentées en CLT, et 27 (28,12%) avaient été retournées (13 pour complément d'information et 14 pour irrecevabilité : 2 mutations, 4 dépassement de plafond de ressources et 8 autres motifs).

On constate donc que le nombre de demandes exprimées est en baisse mais que le nombre de demandes jugées recevables et présentées en CLT reste constant (68 demandes contre 69 demandes en 2010).

Nouvelles demandes présentées en CLT de l'ONDAINE sur 5 ans

2007	2008	2009	2010	2011
50	56	69	50	42

Dossiers traités (*) par la CLT au cours de l'exercice

2007	2008	2009	2010	2011
103	82	82	83**	75**

(*) nouvelles demandes de l'année N + le stock au 31/12 de l'année N-1

(**) dont situation(s) dérogatoire(s) : 3 pour 2011 et situations d'urgence :2

Ménages inscrits au fichier en fin d'exercice (31/12/2010)

2007	2008	2009 (1)	2010(1)	2011
26	13	15	19	18***

***avec double compte

Composition du fichier 2011 - **CLT ONDAINE**

Nombre de dossiers au 31 décembre 2010	Nombre de nouveaux dossiers présentés	Nombre de relogements effectués : parc public ou associatif	Nombre de dossiers annulés	Nombre de relogements dans le parc privé	Nombre de dossiers restant au 31 décembre 2011	Nombre de dossiers dans le fichier depuis plus de 12 mois au 31 décembre 2011	Dont nombre de dossiers dans le fichier depuis plus de 15 mois au 31 décembre 2011
19	42	32	8	6	18***	0	1

*** avec double compte

Evolution de l'activité de la CLT Ondaine

	2007	2008	2009	2010	2011
Demandeurs inscrits Au 31 décembre	26	13	15	19	18***
Nouvelles demandes sur l'année + D (situations déroge)	50	56	69	68	45
Sorties du fichier	85	75	82	64	45
Dont, relogés par l'intermédiaire de la CLT	44	53	60	43	32
Dont relogés par eux-mêmes (secteur privé)	13	11	11	8	5
Dont annulations	27	28	11	13	8

Les sorties du fichier par l'exercice (relogés et annulés)					
ANNEE	RELOGES		ANNULES		TOTAL
	Par la CLT	Par eux-mêmes	Suite à 2 refus	Autres	Sorties du fichier
2011	32 (86,48%)	5	4	4	45
	37		8		
2010	43 (84,31%)	8	13		64
	51		13		
2009	60 (84,50%)	11	1	10	82
	71		11		
2008	53 (82,8%)	11	4	24	75
	64		28		
2007	44 (77%)	13	6	21	85
	57		27		

Sur l'exercice 2011, on constate un nombre de demandes présentées en CLT inférieur à celui de 2010, qui aboutit aux résultats suivants:

- concernant la part des **ménages relogés** (CLT et relogements par eux-mêmes), une baisse importante en 2011 (45 contre 64) mais non préjudiciable à la part de relogement CLT (86.48% en 2011 contre 84.31% en 2010).

- concernant **les dossiers annulés**, le nombre de ménages (8 en 2011) est inférieur à celui de 2010 (13)

- concernant la part **des ménages qui trouvent une solution par eux-mêmes** est en baisse en 2011 (5 contre 8 en 2010)

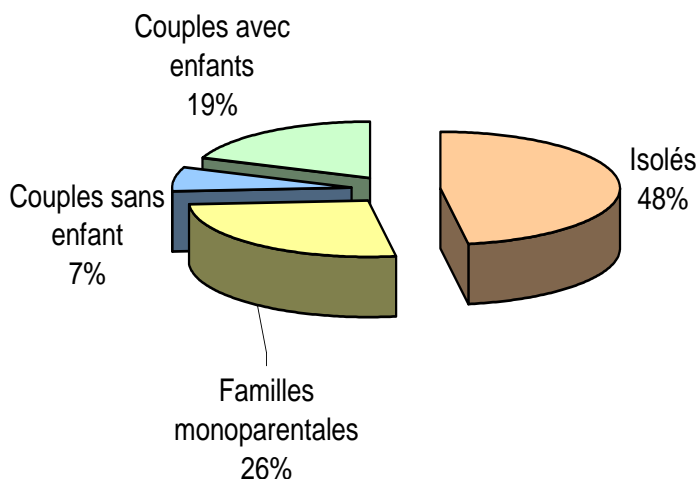
II - LES NOUVELLES DEMANDES DE L'EXERCICE 2011

▣ - Typologie des familles

Années	Isolés		Familles monoparentales		Couples sans enfant		Couples avec enfant (s)		TOTAL	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
2011	20	48%	11	26%	3	7%	8	19%	42	100%
2010	16	32%	19	38%	3	6%	12	24%	50	100%
2009	20	29%	33	48%	2	3%	14	20%	69	100%
2008	17	30%	31	55%	0	0%	8	15%	56	100%
2007	10	20%	21	42%	2	4%	17	34%	50	100%

On remarque, malgré la baisse du nombre de demandes inscrites par le fichier, que la part:

- ▶ la part des familles « monoparentales » diminue sensiblement en 2011 (26% contre 38%)
- ▶ la part des « personnes isolées » continue d'augmenter (48% contre 32%) et représente près de la moitié des nouvelles demandes
- ▶ la part des « couples avec enfants » diminue encore en 2011 (19% contre 24%)
- ▶ la part des couples « sans enfant » reste stable sur un nombre de situations plus restreintes.



■ - Nature des revenus

	Salaires réguliers et revenus d'activité	Emploi précaire	APE	A.P.I	R.M.I R.S.A.	Chômage indemnisé	Alloc. Insertion	A.A.H invalidité	I.J.	Retraite	Autres
2007	6 12%	3 6%	0 0%	4 8%	19 38%	8 16%	1 2%	3 6%	0 0%	0 0%	6 12%
2008	5 9%	1 2%	0 0%	8 14%	21 37%	7 13%	0 0%	5 9%	1 2%	2 3%	11 11%
2009	9 13%	2 2,89%	1 1,44%	4 5,79%	12 17,39%	8 12%	17 24,63%	3 4,34%	1 1,44%	1 1,44%	11 15,94%
2010	2 4%	2 4%	0 0%	3 6%	26 52%	8 16%	0 0%	5 10%	0 0%	2 4%	2 4%
2011	3 7%	0 0%	0 0%	1 2%	21 50%	7 17%	0 0%	5 12%	2 5%	1 2%	2 5%
	7%		2%		50%	17%		17%		2%	5%

La proportion des bénéficiaires de revenus de substitution (RSA-API/APE- Chômage- AAH) couvre 84% de l'ensemble des nouvelles demandes et connaît une augmentation, déjà constatée dès 2010.

On remarque particulièrement que la part des bénéficiaires du RSA s'infléchit légèrement (50% en 2011 contre 52% en 2010)

Enfin, on note encore une baisse de la part des « salariés » et « emplois précaires » demandeurs de logement prioritaires sur l'ondaine : (7 % contre 8% en 2010).

La population « retraitée » retrouve un niveau comparable à 2008, en proportion (2%).

☐☐☐ Motifs de la demande	2010	2011
Hébergés en structure (CHRS/CADA/RS/LEU/Hôtel)	10%	7%
ALT		
Séparation		
Hébergés par un tiers	44%	42%
SDF	10%	5%
SOUS TOTAL	64%	54.7%
Autres motifs		
Accessibilité	6%	11.9%
Vétusté – Insalubrité	10%	11.9%
Sur peuplement	4%	2.4%
Expulsion	4%	7.1%
Loyer et charges élevés	2%	4.7%
Situations dérogatoires	21%	7.1%

En 2011, le motif principal des demandes de logement demeure « l'absence de logement », mais qui connaît toutefois une baisse (54.7 % en 2011 contre 64 % en 2010), comparable à la tendance départementale.

Les motifs « d'absence de logement » sont par ordre d'importance:

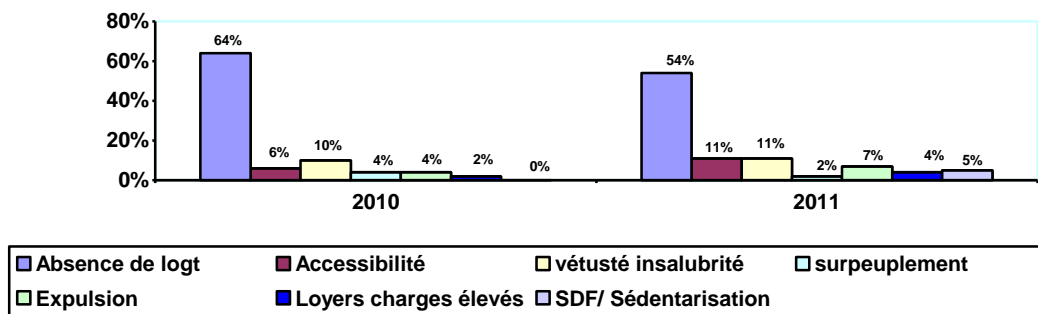
-hébergement par un tiers	42%
(dont les cas de séparation 5%)	
-personnes sortant de CADA, CHRS, Résidences sociales, etc.....	7%
-SDF.....	5%

On peut souligner notamment la baisse de la part des demandes liées aux structures d'hébergement et de celles des hébergés par des tiers ;celles liées à la séparation et aux personnes sans domicile fléchissent légèrement

A l'inverse, le motif lié à l'accessibilité, loyer et charges élevés et vétusté / insalubrité progresse, de même que le motif d'expulsion, ce qui reflète l'accentuation des difficultés des ménages et la réalité d'une partie du bâti sur le territoire de l'Ondaine.

Ces évolutions restent à relativiser cependant au regard de nombre de demandes inscrites sur la CLT de l'Ondaine et du poids relatif de cette dernière à l'échelle du département.

MOTIF DES DEMANDES DE LOGEMENTS



Types de logements demandés

Années	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Pavillon	TOTAL
2007	1	12	15	14	8	0	50
	26%		30%	44 %			
2008	5	11	19	14	7	0	56
	28.57%		33 %	37.5 %			
2009	6	11	18	24	10	0	69
	25%		26%	49%			
2010	3	12	14	17	4	0	50
	30%		28%	42%			
2011	4	12	13	10	3	0	42
	38%		30%	30%			

Ces données chiffrées permettent d'observer que :

- **La demande de grands logements de T4/T5 et plus** est en baisse par rapport à 2010 mais représentent tout de même le tiers des demandes de logements.
- **La demande des T3** augmente de 2% par rapport à 2010 et représente 30% de la demande globale
- **La demande des petits logements (T1 et T2)** progresse et représente désormais un peu plus d'un tiers des nouvelles demandes. Ce phénomène est à mettre en rapport de l'évolution des demandeurs isolés.

III- L'OFFRE DE LOGEMENTS

☐ Offres nouvelles protocoles

Au cours de l'exercice 2011, plusieurs opérations ont été présentées, pour un total de **24** logements, dont 23 issus du parc HLM et 1 en parc privé (PST), chiffre en progression par rapport à 2010 (22 logements).

☐ PARC HLM

*OPH Firminy :

- Programme 6 logements situés 9, rue Gambetta à Firminy, dont 2 T3 (PLAI et PLUS) réservés

* Loire Habitat:

- Programme 9 logements situés à l'OPALE 46, rue Pasteur à Unieux, dont 3 T3 (PLAI) réservés
- Programme 13 logements, situés au « Verger » à Unieux, dont 3 T3 (PLAI) réservés

*OPH Ondaine:

- Programme 36 logements, situé Allée des platanes au Chambon Feugerolles , dont 9 réservés (2T2, 3T3, 3T4,1T5)

*Néolia:

- Programme 4 logements, situé 20, rue H d'Urfé au Chambon Feugerolles, dont 1T3 (PLUS) réservé
- Programme 4 logements, situés 3, rue J Moulin à Unieux, dont 1T2 (PLAI) réservé
- Programme 5 logements, situés 8, rue des Prairies à Firminy, dont 1T2 bis et 1T3 (PLAI) réservés

*Bâtir et Loger:

- Programme 7 logements, situés « les Prairies » à Firminy, dont 1T3 et 1T4 duplex (PLAI) réservés

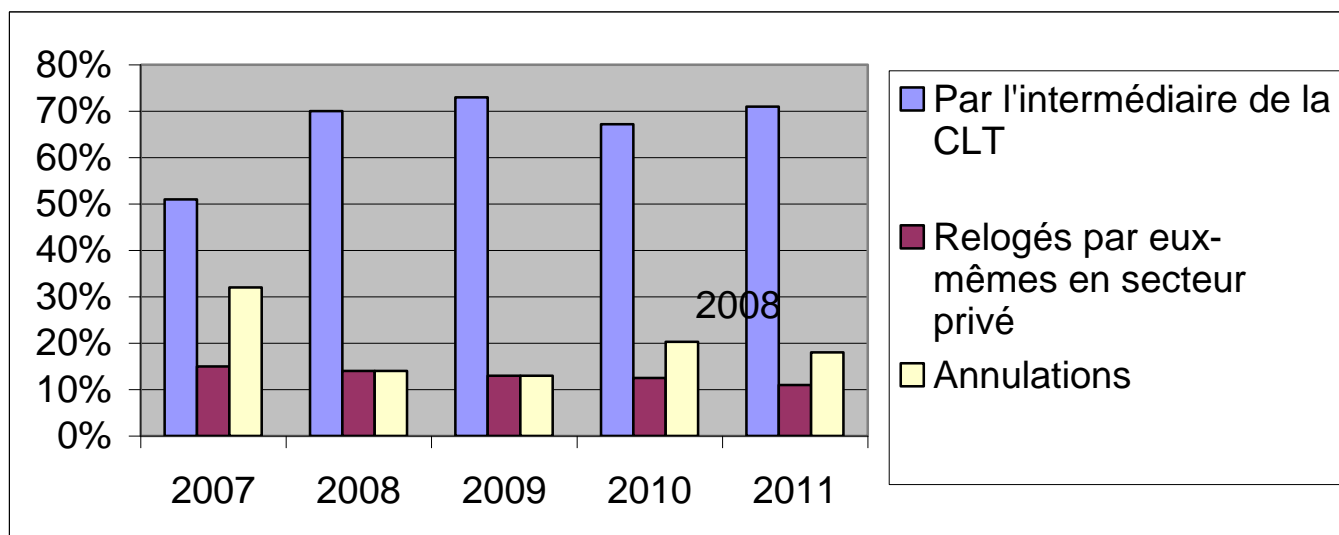
☐ PARC PRIVE

- 1 logement T5 duplex (PST), situé 22, rue N. Perrin à Firminy. (gestion Cabinet Bernard)

☐☐ - Les relogements et sorties fichier

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	26	6 (ASL, PACT Loire)	5	8	45

	2007	2008	2009	2010	2011
Par l'intermédiaire de la CLT	51%	70%	73%	67%	71,00%
Relogés par eux-mêmes en secteur privé	15%	14%	13%	13%	11,00%
Annulations	32%	14%	13%	20%	18,00%



Relogement par bailleur

Bailleurs	2007	2008	2009	2010	2011
ASL	5	6	8	1	5
CALL PACT	1	1	3	3	1
OPH Loire Habitat	6	9	7	5	6
OPH Ondaine	9	4	10	5	6
OPH Firminy	10	8	6	10	8
Alliade Habitat	2	1	0	0	0
Bâtir et Loger	3	10	10	5	2
Cité Nouvelle	0	0	2	1	0
HMF	6	9	7	4	2
Le Toit Forézien	2	3	5	1	0
NEOLIA		2	2	8	2
Total parc public et associatif	44	53	60	43	32
Parc Privé « par eux-mêmes »	13	11	11	8	5
TOTAL	57	64	71	51	37

Sur l'exercice 2011, on constate une baisse des relogements des nouvelles demandes par l'intermédiaire du parc public et associatif qui couvre 71,11 % des relogements contre 84,31 % en 2010.

La part globale de relogements, effectués par les parcs publics et associatifs, remarquée en diminution en 2010 est remontée à 13,33% en 2011.

Ces données sont à évaluer en lien avec la baisse de la demande et le nombre de relogements effectués hors CLT (profils PDALD).

Les relogements des nouvelles demandes effectués par eux-mêmes enregistrent une baisse en 2011 avec un taux de 11,11% contre 15,68% en 2010

A noter enfin qu'en 2011, le PACT Loire a accompagné quatre ménages pour un relogement avec bail glissant, une situation particulière en « sous location sécurisée » et une situation de gestion locative adaptée pour le compte des bailleurs publics - Loire Habitat et OPH Ondaine.

Durée d'inscription au fichier des ménages relogés par la CLT

	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Plus de 15 mois	TOTAL
2007	19	17	2	2	4	44
	43 %	39 %	4,5 %	4,5 %	9 %	100 %
2008	27	12	8	1	5	53
	51%	23%	15%	2%	9%	100%
2009	34	15	8	0	3	60
	56%	25%	13%	0%	5%	100%
2010	22	13	5	2	1	43
	51,2%	30%	11,6%	4,7%	2,3%	100%
2011	24	6	1	0	1	32
	75%	19%	3%	0%	3%	100%

On constate que la part des relogements des familles inscrites dans un délai inférieur à 6 mois constitue la très grande majorité des relogements (94%) et évolue très positivement pour les relogements inférieurs à 6 mois (+ 13 pts entre 2010 et 2011), ce qui confirme le caractère plutôt détendu du marché du logement lié à la CLT de l'Ondaine.

On relève encore une baisse significative de la part des ménages inscrits depuis plus de 12 voire 15 mois et relogés en 2011. Un seul dossier de plus de 15 mois est identifié dans la file active au 31 décembre 2011

Dossiers supérieurs à 15 mois (au 31 décembre 2011)

2007	2008	2009	2010	2011
4	5	3	0	1

IV – LES DISPOSITIFS LIES A 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 12 sur la CLT de l'ONDAINE.

L'accord collectif a été officiellement signé le 28 mars 2011 et est entré en vigueur au cours de l'année 2011

Au titre de ce dispositif, la CLT de l'ONDAINE a orienté le relogement de deux familles en 2011, pour le compte des bailleurs publics - Loire Habitat et OPH Ondaine.

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 165 ménages supplémentaires relevant des « profils PDALD » auxquels s'ajoutent 7 ménages « Renouvellement Urbain » qui ont été relogés sur le territoire de la CLT de l'ONDAINE par l'intermédiaire de cette convention. Ces relogements s'ajoutent aux 26 relogements effectués par les bailleurs sociaux dans la CLT de l'ONDAINE, soit un total de 198 relogements pour l'année 2011.

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.

La part des demandes pour le territoire de l'ONDAINE (2 dossiers) reste faible et représente 1.5% des demandes globales.

V- CONCLUSION

L'année 2011 a permis de constater la poursuite des efforts de relogement des ménages du PDALD sur le territoire de l'Ondaine (198 relogements PDALD/RU contre 196 en 2010.) malgré une stagnation de la demande prioritaire identifiée au sein de la CLT de l'Ondaine (nouvelles demandes et demandes dérogatoires)