

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. 12

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

2.1. Les Diagnostics Habitat Indignes (DHI)	p. 18
2.2. L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO, vétusté, indécence, insalubrité)	p. 21
2.3. L'Assistance RSD/décence aux communes	p. 27

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 15 avril 2010 : 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 2010 :** **780** suivis ménages / mois soit **65** ménages / an
- **Résultats obtenus en 2010 :** **797** suivis ménages / mois soit **66** ménages
(cf. annexe 1 Tableau du PDALD)

Janvier	50	Avril	86	Juillet	73	Oct	44
Février	80	Mai	80	Août	24	Nov	53
Mars	88	Juin	86	Sept	71	Dec	62
TOTAL : 797							

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 2010 :**
 - Accueil : **300- 400** ménages/ an
 - Diagnostic social : **120** ménages/ an
- **Résultats obtenus en 2010 :**
 - Accueil : **311** ménages
 - Diagnostic social : **154** ménages

L'accueil des ménages se fait :

- Suite à une orientation CLT, **63 ménages** nous ont été orientés au 31 décembre 2010.
- A partir du fichier PDALD lors d'une offre de logement PACT ou SODIHA.
- Sur orientation d'Action 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.

Détails des orientations CLT au 31/12/2010

CLT d'origine	Nbre de ménages Orientés	Relogements Y compris orientations n-1	En cours y compris orientations n-1	Sans suite
ST ETIENNE	22	12	4	6
FOREZ	17	6	5	6
GIER	19	8	6	5
ONDAINE	5	3	0	2
TOTAL	63	29	15	19

1.1.2 - Accompagnement social avant relogement

- **Objectifs 2010 :**
 - **80 à 120** ménages différents suivis avant relogement.
- **Résultats obtenus en 2010 :**
 - **154** 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 au 31 décembre 2010 :

Ménages suivis avant relogement	2007	2008	2009	2010
TOTAL	162	195	119	154

L'augmentation de l'accompagnement social avant relogement est due à un 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 :

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

Composition familiale	2008		2009		2010	
	TOTAL		TOTAL		TOTAL	
Isolés	38	38	31	31	29	29
Monoparentales						
+1 enfant	15		14		12	
+2	9		7		11	
+3	4	31	1	25	5	35
+4 ou plus	3		3		7	
Couple sans enfant	5	5	6	6	5	5
Couple						
+1 enfant	5		9		9	
+2	3		8		5	
+3	4	22	5	27	2	21
+4 ou plus	10		5		5	
TOTAL		96		89		90

- **Objectifs 2010 :**

- **40** ménages relogés par an.

- **Résultats obtenus en 2010 :**

- **90** 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 démantèlement de ce noyau engendre une augmentation des situations de célibat (32 % des ménages relogés) ou de monoparentalité (39 % des ménages relogés). C'est un « accélérateur de précarités ».

Nous constatons une diminution des ménages comprenant plus de 4 enfants. Ils représentent seulement 2 % des ménages relogés.

L'accompagnement social fixe un cadrage 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 2008	Nombre de ménages 2009	Nombre de ménages 2010
AAH	12	10	4
PF	17	7	1
ASSEDIC	10	4	9
Invalidité-I-J	1	1	2
Retraites	6	7	7
RSA	31	33	43
Salaires/Stages	19	27	24
TOTAL	96	89	90

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. : **48 % des ménages relogés sont bénéficiaires du RSA.**

26 % des ménages relogés ont un salaire. Cependant, la faiblesse de ces revenus nécessite 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.

Généralement, les salariés ne travaillent pas à temps plein et disposent du RSA activité.

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 du critère des ressources. Les travailleurs sociaux prennent en considération le choix du ménage en corrélation avec sa capacité à s'acquitter du paiement du loyer et des charges locatives entre autres. Le travailleur social dispose d'outils favorisant l'aide à la décision, tels que le taux d'effort brut ou le taux d'effort énergétique.

Certains ménages considèrent le logement comme une 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.

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

Tranches d'âges	2008	2009	2010
18 à 25 ans	10	7	15
26 à 35 ans	25	23	25
36 à 49 ans	33	41	38
50 à 60 ans	21	10	7
60 ans et plus	7	8	5
TOTAL	96	89	90

95 % des ménages relogés font partie de la population active.

16 % des ménages relogés sont de jeunes adultes.

- **Type de logement**

Type de logement	2008	2009	2010
ST/T1	27	24	2
T2	16	17	18
T3	27	23	36
T4	16	18	16
T5 et plus	10	7	8
TOTAL	96	89	90

62 % des ménages sont relogés dans un logement de petite taille (T1-T3).

Ces évolutions de la demande impliquent une prise en considération par le pôle MOI de la production de logements adéquats.

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 2010** :**80 à 120** ménages suivis après relogement
- **Résultats obtenus en 2010** :**142** 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...).

Cette intervention est décisive pour le maintien du ménage dans le logement.

Le ménage bénéficie d'un travailleur social référent qu'il peut interpeller en cas de difficultés ponctuelles.

Ainsi, le taux d'impayés dans les parcs PACT et SODIHA est relativement faible (environ 3.7 %). Ce taux s'explique par le traitement social des impayés. Des actions curatives sont menées en corrélation entre les pôles d'accompagnement social lié à l'habitat et de gestion locative adaptée.

Dès le premier incident, l'assistante de gestion locative et sociale contacte le locataire pour lui rappeler son obligation de payer le loyer et les charges et trouver une solution à l'amiable. Si elle l'estime opportun, elle passe le relais au travailleur social référent. Ce dernier prendra rendez-vous avec le locataire pour une analyse globale de la situation du locataire. Cette rencontre donne lieu à un rappel du cadre d'intervention, des obligations locatives et des modalités de régularisation de la dette locative. C'est aussi l'occasion d'avoir un échange avec le locataire sur sa situation personnelle et financière.

Le travailleur social peut découvrir l'existence de plusieurs dettes, notamment liées aux crédits à la consommation.

Ce travail de proximité ponctuel conduit à la réalisation d'un diagnostic socioéconomique dans lequel est préconisé un dossier de surendettement s'agissant des situations complexes. Ainsi, le reste à vivre (grille budgétaire) est un outil d'aide à la décision du maintien ou non du ménage dans le logement. La commission d'impayés PACT peut préconiser après étude du dossier une mutation ou une orientation vers un habitat plus adapté.

La mise en œuvre de cette mesure a des conséquences directes sur le maintien du ménage dans le logement.

Outre, le contexte actuel a provoqué une augmentation significative des dépenses énergétiques.

Le projet logement du locataire peut être remis en cause, malgré les préconisations faites par le travailleur social. La priorisation de ces dépenses a un impact direct sur le paiement du loyer et des charges. L'analyse du forfait des charges énergétiques est devenue une condition sine qua non de l'accès du locataire dans un logement. Le travailleur social PACT porte une attention particulière sur l'usage fait par le locataire dans la consommation des fluides.

De même, les aides à la solvabilisation ne sont pas suffisantes pour le maintien du ménage dans le logement.

Ménages suivis en ASLH – après relogement :

		2008	2009	2010
Nombre de ménages suivis après relogement		128	146	142
dont	Ménages suivis en sous-location Bail glissant	56	68	66
	Ménages suivis dans parc géré par le PACT – SODIHA	72	78	76
Nombre de rencontres familles ASLH VAD *Non compris absents au RDV fixé		765*	1027*	635*

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 sur les préconisations en matière de précarité énergétique.

Les premiers éléments des constats suivants :

- Le repli sur soi
- Le sentiment de froid
- L'accumulation d'appareils électroménagers
- Un investissement contrasté des différents espaces du logement
- Demande d'informations auprès du technicien du PACT Loire sur l'usage des équipements.

Ces premiers constats mettent en exergue le rôle pédagogique à adopter sur l'utilisation des équipements énergétiques et une meilleure ventilation des logements et le traitement adapté des réclamations techniques.

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. La maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

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 2010 :**
 - 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 2010
(Dossier déposé et obtention de l'arrêté attributif de subvention)

- **Logements d'insertion produits au titre de la programmation 2010**
(Dossier déposé et obtention de l'arrêté attributif de subvention)

Opérations	Nombre de Logements	Type Logement	Type de financement	Acquisition	Prévision livraison
PLAI Loire Forez	5				
Sury le comtal 8, place de l'hôtel de ville	1	1 T3	PLAI DC	11 mai 2010	1 ^{er} semestre 2011
Saint Just Saint Rambert 1, place de l'hôpital vieux	1	1 T3	PLAI DC	Bail emphytéotique en cours	1 ^{er} semestre 2012
Saint Just Saint Rambert 73 bis Rue Joanès Beaulieu	2	1 T3 1 T3	PLAI DC	Bail emphytéotique en cours	1 ^{er} semestre 2012
Saint Marcellin en Forez 17, rue Valentin	1	1 T3	PLAI DC	4 mai 2010	2 ^{eme} semestre 2011
PLAI Saint Etienne Métropole	4				
Saint Etienne 26, rue Baudin	1	1 T3	PLAI DC	2 mars 2010	1 ^{er} semestre 2010
Saint Etienne 5, Rue Denis Epitalon	3	2 T2 1 T1 Bis	PLAI DC	7 juillet 2010	1 ^{er} semestre 2010
PST	3				
Saint Etienne 30, rue Paul Bert	1	1 T1 Bis	ANAH TS	Notification ANAH en cours	2 ^{eme} semestre 2011
Saint Etienne 42, rue Vaillant Couturier	1	1 T3	ANAH TS	Accords administratifs en cours	2 ^{eme} semestre 2011
Saint Etienne 66, rue de Tardy	1	1 T4 PMR	ANAH TS	Accords administratifs en cours	2 ^{eme} semestre 2011
TOTAL	12				

- **Logements livrés en 2010**

Opération	Nbre de Logements	Type Logement	Type financement	Date Livraison
Saint Marcellin en forez 7, rue de la paix	1	1 T4	PLAI	1 ^{er} avril 2010
Saint Etienne 97, Rue Gabriel Péri	1	1 T3	PLAI	1 ^{ER} Janvier 2010
Montbrison 18, Rue Fernand Leger	1	T3	PLAI	1 ^{er} Janvier 2010
Saint Chamond 51 Cours Montgolfier	5	1 T6 1 T3 PMR 3 T4	PLAI	1 ^{er} septembre 2010
Rive de Gier 24, rue P. Richarme	3	1 T2 PMR 1 T2 1 T3	PLAI	Décembre 2010
Saint Etienne 16, rue de la colline	1	T3	PLAI	Août 2010
Chalmazel Rue du fonds du bourg	2	1 T5 1 T4	PLAI	Novembre 2010
Saint Chamond 45 Cours Montgolfier	1	1 T3	PLAI	Août 2010
Saint Etienne 6 Rue Louis Soulié	4	2 T3 1 T3 1 T4	PLAI	1 ^{ER} Janvier 2010
Saint Etienne 13, rue du Treyve	4	1 T3 PMR 2 T3 1 T5	PLAI	Octobre 2010
Panissières 11, rue de l'industrie	1	1 T5	PLAI	1 ^{er} Mai 2010
TOTAL	24			

- **Bilan en 2010**

12 logements offre nouvelle :
 - 9 logements financés en PLAI
 - 3 logements financés en PST
 17 logements en cours d'acquisition
 24 logements livrés en 2010

Logements produits et mobilisés dans le parc PACT LOIRE/SODIHA :	2008	2009	2010
Logements nouveaux livrés ou acquis	9+ 1 ANRU	16	36
Logements avec nouveaux locataires PACT/SODIHA Suite de réservation	34	26	18
TOTAL offres PACT Loire/SODIHA	44	42	54

• **Perspectives Programmation 2010/2011 – 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	Acquisition
PLAI Saint Etienne Métropole	16		
Saint Etienne 7, rue de la sablière	2	2 T3	Compromis en cours
Saint Etienne 8, rue passerat	2	1 T1 bis 1 T3	Compromis en cours
Saint Etienne 52, boulevard daguerre	1	1 T3	Compromis signé
Sury le comtal 85, rue du 11 Novembre	3	2 T3 1 T1 bis	Compromis en cours
Feurs 10, rue Gambetta	2	2 T1	Offre acceptée
Génilac 164, rue du ranchet	5	5 T2	Projet
Saint Etienne 79, rue royet	1	T3	Compromis en cours
PST	1		
Saint Etienne 1, rue de sorbiers	1	T3	Montage en cours
Mandat de gestion	0		
TOTAL	17 Logements Soit <i>1 PST</i> <i>16 PLAI</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 captation de logements d'insertion en parc privé

Convention FLU CG/PACT Loire, signée le 15 avril 2010 : Art. 2 et 4.

- **Objectifs 2010** :10 logements effectivement mobilisés en mandat de gestion
- **Résultats obtenus en 2010** :5 logements au titre du mandat de gestion

Mandat de gestion Propriétaire privé Clefs de la Loire PACT Loire	Nbre de mandat en gestion 2009	Nbre de nouveaux mandats en gestion conventionnés 2010	Total
	44	5	49

▪ Logements captés en mandat de gestion en 2010

Opérations	Nombre de Logements	Type Logement	Type de conventionnement	N° CONVENTION ANAH
Saint Etienne 55, rue Vaillant couturier	1	1 T5	Anah social	N°42-A-TS-201010-0312
Le Chambon Feugerolles 21, rue maxime Gorki	4	1 T3 1 T3 1 T3 1 T4	Anah social Anah social Anah social Anah social	N°42-A-LS-2009-11-0469 N°42-A-LS-2009-11-0470 N°42-A-LS-2009-11-0471 N°42-A-LS-2009-11-0472
TOTAL	5			

- **Relogements effectués dans les mandats de gestion en 2010**
Nouveaux locataires du PDALD ou DALO entrés en 2010

Logement mobilisé	Nombre de Logements	Type Logement	Locataire
Chambon Feugerolles 93, rue de la République	1	T1	M.
Chambon Feugerolles 93 rue de la République	1	T3	R./T.
Saint-Etienne 9, rue Joseph Frappa	1	T3	A.
Saint-Etienne 10, rue Vaillant Couturier	1	T3	D.
Saint-Etienne 10, rue Vaillant Couturier	1	T3	A./O.
Saint-Etienne 2 D rue Lissagaray	1	T3	B.
Saint-Etienne 6, rue d'Arcole	1	T4	D.
Saint-Etienne 55, rue de la Vivaraize	1	T2	H.
Saint-Etienne 33, boulevard Daguerre	1	T1	S.
Montbrison 8, rue du marché	1	T1	V.
Saint-Etienne 50/52 rue de la Mulatière	1	T2	H.
TOTAL	12		

1.4 La gestion locative adaptée

- **Au titre de la gestion locative adaptée AML/ SODIHA :**
 - Objectifs 2010 :185 ménages/an
 - Résultats obtenus en 2010 :210 ménages

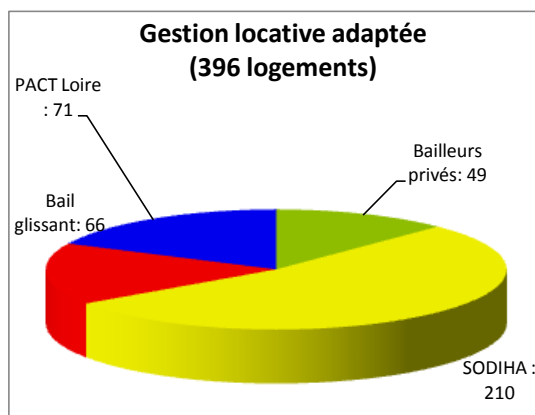
Total : Logements gérés et occupés* :

Nombre de logements gérés et occupés	2008	2009	2010
Nombre total logements SODIHA Insertion / habitat adapté * (filiale du PACT Loire)	193	203	210
Nombre total logements PACT Loire Insertion / habitat adapté	63	63	71
Logements gérés sur l'année bail glissant HLM et bail glissant privé	56	68	66
Parc privé Mandat de gestion	36	45	49
TOTAL	348	379	396

* Hors logement d'urgence ou local commercial

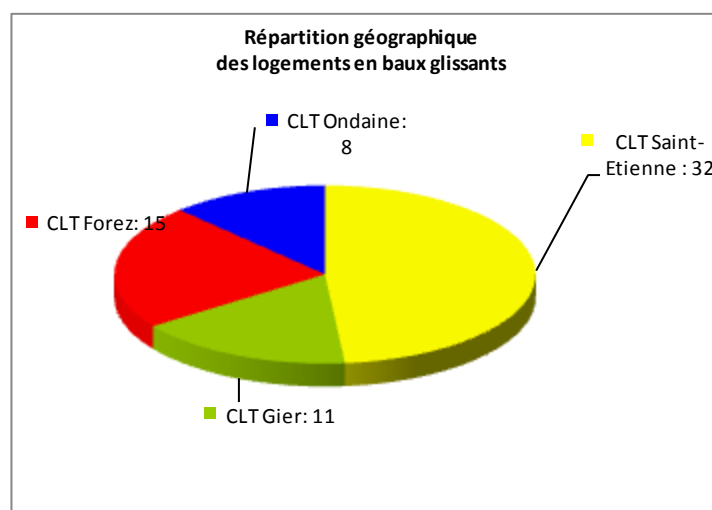
- **Réalisé en 2010 : 396 logements gérés**

Gestion locative adaptée	Logements Gérés
Bailleurs privés	49
SODIHA	210
PACT Loire	71
Bail glissant dont 20 baux glissés	66



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

- **Objectifs 2010 :**40 baux glissés /an
- **Résultats obtenus en 2010 :** 20 baux glissés en 2010
6 en cours de glissement
66 ménages suivis en bail glissant
- 17 nouvelles sous-locations (CN : 4, HMF : 1, LH : 4, OPH : 3, MH : 1, TF : 2, bailleurs privés : 1) auprès de bailleurs sociaux ou privés.
- 42 suivis en cours, de ménages en bail glissant au 31 décembre 2010
- 20 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	2008	2009	2010
Nouveaux baux glissants	25	37	17
Baux glissants n-1 en cours de gestion	31	31	49
TOTAL	56	68	66

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

		2008	2009	2010
Nombre total de logements mobilisés en sous-location/bail glissant sur l'année (1+2)		56	68	66
Dont	Nb de logements en stock en sous-location au 1 ^{er} janvier 1	31	31	49
	Nb de nouveaux logements captés en sous-location sur l'année 2	25	37	17
	Nb de logements rendus vides aux bailleurs après relogement du locataire hors du parc 3	2	3*	7**
	Nb de logements dont le bail a glissé 4	23	18	18
Nb de logements en stock au 31 décembre de l'année (1+2-3-4)		31	47	41

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

** Dont 1 ménage parti à la cloche de bois dans le parc privé et 3 ménages ayant fait l'objet d'une expulsion locative.

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.

		2008	2009	2010
Nombre total de ménages ayant accédé à un logement autonome après sous-location ou bail glissant dans l'année		23	19	20
dont	Nb de ménages dont le bail a glissé en cours d'année (même logement)	23	18	3
	Nb de ménages sortis de la sous-location pour accès à un logement autonome (autre logement)	0	1	17

• Constats :

Le PACT Loire a été confronté à des publics vulnérables nécessitant un accompagnement social supérieur à la mesure initiale de 6 mois, renouvelable une fois.

Le travailleur social PACT a rencontré des ménages présentant les difficultés d'ordre suivantes :

1. Absence de ressources stables :
 - la précarité économique déstabilise fortement le ménage dans le maintien dans le logement. Les incidents de paiement régulier du loyer et des charges témoignent d'une fragilité à s'acquitter de ses obligations.
 - Au cours de ces trois dernières années, le PACT Loire a assumé intégralement les procédures contentieuses pour impayés de loyer, en cherchant une solution plus adaptée à la situation du ménage.
 - Le coût du logement est à prendre en considération en amont, notamment avec des indicateurs liés à la précarité énergétique et à l'effort consenti par le sous-locataire.
 - Les travailleurs pauvres sont les ménages les plus précarisés dans ce dispositif, dans la mesure où leur reste à vivre est généralement supérieur à 50 €.
2. Manque d'autonomie et isolement social :
 - Les ménages souscrivent à un contrat d'objectifs lors de la signature du contrat de location. Le travailleur social PACT explicite les attentes en termes d'autonomie du ménage, ainsi que les conditions permettant le glissement de bail.
 - Il est à noter que les ménages ont des difficultés à assumer seul des actes de la vie quotidienne. La mobilisation du travailleur social PACT est avant tout une médiation sociale et technique favorisant l'appropriation de l'environnement par le sous-locataire.
 - L'isolement et la disparition de réseaux de socialisation sont des freins à la réussite du projet d'insertion.
 - L'assistante de relogement et de développement social PACT est chargée de dégager des critères d'autonomie, afin de positionner le ménage vers l'habitat le plus adéquat.
 - Le travailleur social PACT intervient dans la gestion des dossiers administratifs et la mise en place de relais pour maintenir le ménage dans le logement.
 - Il est à noter un renforcement du partenariat avec le Conseil général ou les structures spécialisées dans la protection de l'enfance.
3. Manque de vivre-ensemble :
 - Le travailleur social PACT intervient de manière ponctuelle sur des actes liés au mauvais usage du logement ou aux modes de vie spécifiques de certains sous-locataires.
 - Le travailleur social PACT a un rôle conséquent dans l'apprentissage des règles dans un logement. Il explique au sous-locataire entre autres le respect du voisinage et l'entretien courant.
 - En dernier recours, la recherche d'une solution plus adaptée est nécessaire dans la perspective de maintenir l'équilibre de peuplement.

- **Préconisations :**
 - Partager des critères d'accessibilité au dispositif bail glissant entre l'Etat, le Conseil général, les bailleurs sociaux et les organismes agréés et évaluer la prise de risque
 - Développer une convention tripartite entre le bailleur social, le sous-locataire et l'organisme agréé dans laquelle les objectifs et les modalités d'intervention seront préalablement définis. Elle aura pour objet une meilleure appropriation du projet par toutes les parties.
 - Prévoir un dispositif d'arbitrage en cas de désaccord sur la situation d'un sous-locataire.
 - Créer un fonds de sécurisation visant les risques éventuels locatifs, de type impayés ou dégradation de logement.
 - Proposer un logement au sous-locataire, après avoir consulté préalablement les partenaires institutionnels et l'organisme agréé potentiel.
 - Développer la sous-location de 18 mois dans le parc public avec un partage des risques locatifs.
 - Présentation du diagnostic socioéconomique aux commissions d'attribution des logements avant validation définitive du ménage dans le dispositif bail glissant.

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

BAILLEURS	2008	2009	2010
Bailleurs privés (dont PACT)	4	6	6
Métropole Habitat	4	5	6
Bâtir et Loger	8	11	9
Cité Nouvelle/Cité Jardin	12	13	13
HMF	8	7	3
Loire Habitat	13	19	15
OPH (y compris Chambon Feug. Firminy. St-Chamond)	5	3	8
Toit Forézien	1	2	4
Alliade	1	1	1
ICF	-	1	1
TOTAL	56	68	66

Loire Habitat reloge environ 25 % des ménages inscrits dans le dispositif bail glissant.

- **Durée des sous locations :**

Durée	2008		2009		2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Moins de 6 mois	12	21	16	24	9	14
6 à 12 mois	23	41	29	43	8	12
13 à 24 mois	10	18	13	19	31	47
25 à 36 mois	6	11	3	4	11	17
Plus de 3 ans	5	9	7	10	7	10

- Répartition géographique des relogements en sous-location :

Communes	2008		2009		2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Andrézieux-Bouthéon	1	2%	2	3%	1	2%
Boën	0	0%	1	1.5%	2	3%
Bourg Argental					1	2%
Chambon-Feugerolles	2	4%	4	6%	6	9%
Feurs	7	13%	5	7%	2	3%
Firminy	0	0%	1	1.5%	2	3%
La Grand Croix	2	4%	2	3%	1	2%
La Talaudière	0	0%	1	1.5%	1	2%
L'Horme	1	2%	1	1.5%	0	0%
Montbrison	4	7%	3	4%	4	6%
Montrond les Bains	1	2%	2	3%	2	3%
Rive-de-Gier	5	9%	5	7%	5	7%
Roche la Molière	1	2%	2	3%	2	3%
St Bonnet le Château			1	1.5%	0	0%
St-Chamond	7	13%	3	5%	3	4%
St-Etienne	23	41%	27	40%	29	44%
St-Just Saint Rambert	1	2%	1	1.5%	1	2%
St-Marcellin en Forez	1	2%	1	1.5%	0	0%
St Paul en Jarez			1	1.5%	1	2%
Savigneux			1	1.5%	0	0%
Sury le Comtal	1	2%	3	4%	3	4%
Veauche			1	1.5%	0	0%
TOTAL	56	100%	68	100 %	66	100%

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

56 % de l'ASLH en bail glissant est hors de St Etienne.

- Localisation des relogements en bail glissant par bailleur :
du 01.01.2010 au 31.12.2010

Communes	Bailleurs										TOTAL	%
	Bailleurs privés	Métropole Habitat	Bâtit et Loger	Cité Nouvelle	HMF	Loire Habitat	OPH (y compris Chambon -Feugerolles, Firminy Chamond)	Toit Forezien	Alliade	ICF		
Andrézieux-Bouthéon				1							1	2
Boën						2					2	3
Bourg Argental				1							1	2
Chambon-Feugerolles	3		2				1				6	9
Feurs				1		1					2	3
Firminy							2				2	3
La Grand Croix			1								1	2
La Talaudière				1							1	1
Montbrison			1	1		2					4	6
Montrond les Bains			1			1					2	3
Rive de Gier					3		2				5	7
Roche la Molière						2					2	3
St-Chamond							3				3	4
St-Etienne	3	6	3	9		3		3	1	1	29	44
St Just St Rambert						1					1	2
St Paul en Jarez								1			1	2
Sury le Comtal			1			2					3	4

TOTAL	6	6	9	14	3	14	8		4	1	1	66	100
--------------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------	----------	--	----------	----------	----------	-----------	------------