

MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE
DE L'ARRONDISSEMENT DE ROANNE

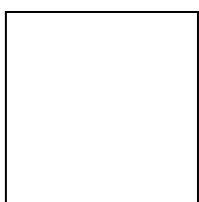
BILAN 2010

31 Mars 2011

SOMMAIRE

I – ACCÈS AU LOGEMENT	P.4
1.1 Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion	P.5
1.2 Captation et suivi du parc privé	P.6
1.3 Gestion Locative AML	P.6
1.4 Accompagnement social lié à l’habitat	P.7
1.4.1 Accueil de ménages	P.7
- origine géographique des demandeurs	
- structure des foyers	
- ressources des ménages et situation face à l’emploi	
- type de logements demandés	
1.4.2 Diagnostics sociaux approfondis	P.10
- relogements effectués	
- localisation des relogements	
- structure des ménages relogés	
- type de logements attribués	
- parc sollicité	
1.4.3 Accompagnement Social	P.14
II – LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT / MAINTIEN	P.15
2.1 Diagnostics habitat	P.16
- ventilation par territoire	
- état des logements visités	
- souhait des ménages	
2.2 Assistance à Maîtrise d’Ouvrage locataires/propriétaires	P.19
- situation des dossiers	
- répartition par territoire	
- type de travaux	
2.3 Assistance au Règlement Sanitaire Départemental	P.20

ACCES AU LOGEMENT



1.1 – Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion.

- **Objectifs annuels :**
 - Production de 5 logements dont 3 PST et 2 PLA-I.
- **Résultats atteints :**

2008
2 logements PST

2009
6 logements PST

2010
12 logements PST

Bilan :

Depuis le 1^{er} janvier 2010, **12** logements en financement PST ont fait l'objet d'un dossier ANAH pour des mises aux normes totales. **10** logements sont situés à Roanne, **2** sur la commune de LE COTEAU.

Opération	Type	Loyer	Livraison
30 rue Danton Roanne	* logement T2 de 44 m ² adapté au vieillissement	Loyer 243€	septembre 2010
	* logement T2 52 m ² adapté au vieillissement	Loyer 257€	
	*logement T4 duplex de 84 m ²	Loyer 466€	
30 rue Pierre Dépierre Roanne	* logement T4 duplex de 76 m ²	Loyer 419€	septembre 2010
6 rue Pascal Roanne	* Logement T4 de 73 m ²	Loyer 449 €	Juin 2010
26 rue Emile Noiro Roanne	*Logement T2 de 68 m ² adapté au handicap	Loyer 350 €	Avril 2010
19 rue Camille Desmoulins Roanne	*Logement T4 de 82 m ²	Loyer 458€	Avril 2011
18 Avenue Gambetta Roanne	*Logement T4 de 93 m ²	Loyer 518€	Juin 2011
44 rue Jean Jaurès Roanne	*Logement Type 4 de 106 m ²	Loyer 593€	Mai 2011
12 Impasse Matout Le Coteau	*Logement Type B de 62 m ² (Rdc)	Loyer 365€	Avril 2011
	*Logement Type 3 65 m ² 3 ^{ème} étage	Loyer 365€	
10 rue Charbillot	Type 3 de 65 m ²	Loyer 365€	Juin 2011

1.2 – Captation et suivi du parc privé

- **Objectifs annuels:**
 - 50 captations de logements dans le parc privé
- **Résultats atteints :**

2008	2009	2010
54	46	46

Le PACT du ROANNAIS mobilise le parc de logements privés pour apporter des solutions d'accès au logement pour les demandeurs du Fichier Départemental.

En 2010, sur les **46** captations, **34** ont été réalisés dans le parc de logements privés non labellisé de l'arrondissement de Roanne et plus particulièrement sur l'agglomération roannaise.

La captation de logements privés implique un partenariat avec les professionnels de l'immobilier et certains propriétaires bailleurs. Nous avons une information et une connaissance en continu de l'offre locative disponible dans leur parc. Nous prenons également contact avec des propriétaires bailleurs ne passant pas par des agences et qui mettent leur bien à la location par le biais d'annonces.

Des visites préalables sont réalisées afin d'évaluer l'état et les caractéristiques des logements (typologie, localisation, voisinage, environnement urbain). Nous sollicitons directement les agences immobilières lorsque des besoins de logements spécifiques sont nécessaires : grands logements, habitat individuel, localisation particulière. Ceci afin de répondre à des demandes atypiques.

Le Pact assure l'interface entre le propriétaire ou l'agence immobilière et le futur locataire. Cela peut passer par une phase de négociations notamment pour les formalités et frais d'entrée dans les lieux. Cela consiste également à accompagner le locataire dans toutes les démarches administratives nécessaires à son emménagement.

Notre mode de fonctionnement avec les bailleurs privés implique que nous intervenions auprès du locataire en lien avec le propriétaire afin

- de soutenir le ménage relogé dans son parcours résidentiel,
- d'agir au plus vite lors de l'apparition de difficultés comportementales.

Ceci nous amène à être régulièrement sollicités dans les mois, voire les années qui suivent un relogement et cela hors cadre d'un suivi social formalisé.

1.3 – Gestion Locative AML.

1.3.1 – SOUS-LOCATION / BAIL GLISSANT

- **Objectifs annuels:**
 - 6 ménages suivis en bail glissant sur une durée moyenne de 9 mois.
- **Résultats atteints en 2010 :**
 - 4 nouveaux ménages ont fait l'objet d'une mesure de sous-location auprès de bailleurs privés en 2010. 2 ménages ont bénéficié du glissement de leur bail à leur nom en 2010

1.3.2 – CAPTATION DE LOGEMENTS EN MANDAT DE GESTION

- **Objectifs annuels:**
 - 14 logements en mandat de gestion dans le parc privé
- **Résultats atteints :**

2008	2009	2010
5	5	15

Le PACT du ROANNAIS a pris en mandat de gestion **15** nouveaux logements.

Les mandats de gestion sont un moyen efficace de fidéliser des bailleurs et de permettre de suivre au plus près les locataires mis en place.

En 2010, nous avons captés **15** logements en mandat de gestion répartis ainsi :

- Types de logements :

1 :T1	2 :T4
2 :T2	1 :T5
9 :T3	

Parallèlement nous assurons la gestion de 3 logements en ALT.

Ces logements s'adressaient jusqu'au mois d'avril 2010 au public accueilli par Notre Abri et depuis cette date à celui du Foyer Vers l'Avenir.

Le passage par le logement ALT permet d'évaluer les capacités d'évolution vers un parcours résidentiel autonome.

Les locataires bénéficient du suivi de Notre Abri et du Foyer vers l'Avenir pendant toute la durée du séjour. La décision de sortie et l'orientation sont prises par les structures.

Les trois logements ont été occupés de façon continue depuis la mise en place du dispositif.

Le suivi social assuré par Notre Abri et par le Foyer vers l'Avenir est déterminant dans la réussite du projet d'accès à un logement de droit commun pour les bénéficiaires.

1.4 - Accompagnement social Lié à l'Habitat.

1.4.1 - ACCUEIL DES MÉNAGES

- **Objectifs annuels:** 250 ménages accueillis
- **Résultats atteints :**

2008	2009	2010
221	211	217

Le Pact du Roannais a accueilli **217** ménages à ses bureaux au cours de l'année 2010 dans le cadre d'une démarche d'inscription au Fichier Départemental. Tous ces demandeurs ont été reçus en entretien personnalisé par la Conseillère habitat afin d'établir un diagnostic approfondi de la demande.

CARACTERISTIQUES DE LA DEMANDE

-ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES DEMANDEURS

	2008	2009	2010
ROANNE	69 %	67 %	66 %
AUTRES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION	17 %	21 %	21 %
ARRONDISSEMENT (Hors Agglo)	5 %	9,5 %	10,5 %
AUTRE	9 %	2,5 %	2,5 %

La part des demandeurs originaires du Grand Roanne Agglomération reste stable par rapport aux années précédentes (87%)

La part des demandeurs originaires du reste de l'arrondissement a fortement augmenté depuis 2008 (+ 100%)

La chute de la part des demandeurs hors arrondissement constatée en 2009 se confirme en 2010 (2,5%)

-COMPOSITION FAMILIALE

	2008	2009	2010
ISOLES	100	101	124
FAMILLE MONO-PARENTALES	72	66	62
COUPLES SANS ENFANT	32	12	8
COUPLES AVEC ENFANTS	17	32	23
TOTAL	221	211	217

Nous constatons une très forte augmentation des personnes seules qui représentent en 2010 (57%) des demandeurs pour (46%) en 2008 et 2009.

Cette évolution s'accompagne d'une diminution confirmée des familles monoparentales et des couples avec enfant et d'une chute constante de la part des couples sans enfants

-AGE DU CHEF DE FAMILLE

	2008	2009	2010
Moins de 25 Ans	26	32	17
25-60 ans	183	167	186
Plus de 60 ANS	12	12	14
Total	221	211	217

La part des demandeurs âgés de moins de 25 ans a chuté de (-50%) pour atteindre un niveau inférieur à celui de 2008. La précarité, l'irrégularité des ressources ne permettent pas d'envisager l'accès au logement.

Après une baisse en 2009 la part des demandeurs âgés de 25 à 60 ans nous retrouvons le niveau de 2008.

La catégorie des plus de 60 ans est restée stable.

-SITUATION DES MENAGES FACE A L'EMPLOI

	2008	2009	2010
Sans emploi	183	173	183
Emploi partiel ou complet	27	28	20
Retraité	10	8	12
Stage	1	2	2
Total	221	211	217

Comme pour les années précédentes, l'année 2010 est caractérisée par une grande majorité de demandeurs sans emploi (84%)

-RESSOURCES DES MÉNAGES RELOGÉS

	Nombre de familles 2008	Nombre de familles 2009	Nombre de familles 2010
RSA	109	110	106
ASSEDIC	32	34	42
RETRAITES	10	8	12
SALAIRES/STAGES	28	30	21
AUTRES PRESTATIONS	42	28	35
SANS RESSOURCES	1	1	1
TOTAL	221	231	217

Plus de 50% des demandeurs relèvent comme les années précédentes du RSA.

Nous constatons en 2010, une augmentation de la part des bénéficiaires des ASSEDIC (+20%) et une baisse de la part des demandeurs salariés (-30%)

-TYPES DE LOGEMENTS DEMANDES

	2008	2009	2010
Studio et T1	38	35	45
T2	68	72	72
T3	59	61	60
T4	35	32	31
T5 et +	21	11	9
TOTAL	221	211	217

La demande est toujours orientée majoritairement vers les logements de type 1, 2 et 3 (82% de la demande totale) avec une augmentation de la part des types 1 (+30%)

La demande pour les logements de type IV reste stable.

Quant à la demande pour les grands logements type V et +, après avoir fortement diminué en 2009 (-50%), elle tend à poursuivre cette baisse (-20%).

Bien souvent les familles optent pour la demande d'un petit logement afin de diminuer au maximum les charges, surtout celles liées à l'énergie.

-PROFIL MAJORITAIRE DU DEMANDEUR

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE :	ROANNE
COMPOSITION FAMILIALE :	ISOLÉ
AGE :	25 à 60 ans
SITUATION/EMPLOI :	SANS EMPLOI
RESSOURCES :	RSA
TYPE DE LOGEMENT DEMANDE :	T2

1.4.2 - Diagnostics sociaux approfondis

- **Objectifs annuels:** 60 diagnostics sociaux approfondis
- **Résultats atteints:**

2008	2009	2010
64	47	51

Préalablement à un accès au logement, les demandeurs sont rencontrés en entretien personnalisé. Lorsque des solutions de relogement se précisent, le diagnostic social approfondi permet d'évaluer les capacités du demandeur à s'inscrire dans le parcours résidentiel proposé.

Les diagnostics sont le moyen de vérifier l'adéquation entre le demandeur et la nature des solutions de relogement envisagées. Tous ne sont pas immédiatement en mesure d'assumer de façon autonome un logement. Une orientation vers une sous-location ou un suivi particulier peuvent ainsi être proposés.

RELOGEMENTS EFFECTUES

51 familles relogées au 31/12/2010 dont 51 Inscrit au Fichier Départemental

-ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES MENAGES RELOGES

	2008	2009	2010
ROANNE	56	40	39
AGGLO (HORS ROANNE)	6	4	9
ARRONDISSEMENT (HORS AGGLO)	4	2	3
HORS ARRONDISSEMENT	1	0	0
TOTAL	67	46	51

Les ménages pour lesquels nous avons pu trouver une solution d'accès au logement sont toujours très majoritairement originaires de l'agglomération roannaise (**94%**) et particulièrement de la Ville de ROANNE (**76%**).

-LOCALISATION DES RELOGEMENTS

	2008	2009	2010
ROANNE	61	41	44
AUTRES COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION	4	4	7
ARRONDISSEMENT (HORS AGGLO)	2	1	4

En 2010, les relogements ont été réalisés comme les années précédentes essentiellement sur la Ville de ROANNE (**86%**).

Cette situation s'explique par :

- Une disponibilité de logements locatifs plus importante.
- Le souhait des ménages d'habiter en milieu urbain en raison de la proximité des équipements et des services. Cette demande est fortement exprimée pour les personnes en situation fragiles.

-PARC SOLLICITÉ

	2008	2009	2010
PARC PRIVÉ	59	42	35
PARC PRIVÉ PST	3	2	11
LOGEMENTS DU PACT	1		4
PARC PUBLIC	4	3	1

Comme les années précédentes :

En 2010, **90%** des solutions de relogement ont été trouvées par le PACT du ROANNAIS dans le parc privé avec cependant une augmentation importante des relogements en logements PST (+ **500%**).

-TYPES DE LOGEMENTS LOUÉS

	2008	2009	2010
Studio et T1	15	16	11
T2	18	11	14
T3	15	12	15
T4	15	6	8
T5 et +	4	1	3
TOTAL	67	46	51

80 % des logements attribués sont constitués de type 1, 2 ou 3.

-COMPOSITION FAMILIALE

	2008	2009	2010
Isoles sans enfant	31	28	27
Isoles avec enfants	19	14	18
Couple sans enfant	13	1	1
Couple avec enfants	4	3	5
TOTAL	67	46	51

La structure des ménages relogés reflète parfaitement celle des demandeurs. Comme pour les années précédentes il s'agit pour **80%** de personnes isolées ou de foyers monoparentaux.

-RESSOURCES DES MENAGES RELOGES

	2008	2009	2010
RSA	39	26	24
Autres Prestations	7	7	8
ASSEDIC	9	4	14
Salaire	6	8	3
Retraité	2	1	2

Les revenus des ménages relogés sont pour l'essentiel des revenus de substitution (RSA, Prestations sociales) avec une forte augmentation de la part des bénéficiaires d'indemnités ASSEDIC (**9%** 2009, **28%** en 2010).

-PROFIL MAJORITAIRE DES MENAGES LOGES

Lieu De Résidence Précédent	Agglomération de Roanne
Localisation du relogement	ROANNE
Parc sollicité	Parc Privé non labellisé
Situation familiale	Isolé
Ressources	RSA

Chaque ménage relogé fait l'objet d'un accompagnement pour les démarches liées à l'entrée dans les lieux et par la suite d'une visite à domicile afin d'évaluer :

- la mise en place des financements liés à l'accès et à la gestion du logement,
- l'investissement du logement et le comportement du locataire.

Selon le diagnostic de cette visite, un accompagnement peut s'avérer nécessaire pour une durée variable, entre 3 et 6 mois, parfois plus.

Dans le cas d'un contrat d'insertion portant sur le logement, cet accompagnement peut être formalisé à la demande du travailleur social référent. Lorsqu'il s'agit d'une sous-location, l'accompagnement fait l'objet d'un contrat tripartite pour une durée minimale de 6 mois.

Au terme de cet accompagnement, le relais est passé au travailleur social référent.

Nous ne saurions conclure sans pointer l'augmentation des difficultés que nous rencontrons pour mener à bien notre mission confrontée à l'augmentation de la précarité.

Les critères d'accès au fichier des demandeurs prioritaires ce sont « durcis » et de fait les familles à reloger présentent de plus en plus de problématiques.

Les loyers, bien que restant peu élevés sur l'agglomération roannaise, sont néanmoins un obstacle à l'accès au logement. Cela tient essentiellement à une certaine stagnation des aides au logement. Les résiduels de loyers restent souvent trop élevés. Si l'on ajoute à cela l'augmentation des charges liées à l'énergie, on ne peut qu'avoir les plus grandes craintes quant à la possibilité de s'inscrire dans la durée lors d'un relogement.

Les critères qu'exigent les bailleurs privés pour accepter une candidature ne correspondent plus au public du Fichier Départementale malgré les outils mis en place par le PDALD, le LOCA-PASS.

Les relations privilégiées que nous avons établies avec un nombre important de Bailleurs Privés nous permettent encore de remplir notre mission.

Mais l'augmentation des publics présentant des difficultés comportementales de nature à créer des troubles du voisinage et la dégradation des logements sont un handicap au maintien de ces bonnes relations et à notre capacité de capter de nouveaux logements.

En outre ces expériences négatives sont très vite répandues, c'est pourquoi nous nous efforçons de nouer des partenariats avec les services de santé mentale susceptibles d'effectuer un suivi plus approprié et adapté aux problématiques de ces publics en grande souffrance sociale et psychologique.

Pour autant, nous restons persuadés de la pertinence de notre mission.

Le relogement dans le parc privé est une solution valorisante pour des familles en perte de confiance.

1.4.3 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- **Objectifs annuels** : 217 mois de suivi représentant une moyenne de 18 mesures mensuelles.
- **Résultats atteints** :

2008	2009	2010
220	203	255

-janvier	16	-Juillet	16
-Février	16	-Août	22
-Mars	19	-Septembre	22
-Avril	18	-octobre	23
-Mai	19	-Novembre	23
-Juin	19	-Décembre	22

46 ménages ont été ou sont concernés par un accompagnement social depuis le début de l'année 2010, soit pour un accès au logement, soit pour un maintien dans les lieux.

Chaque ménage relogé fait l'objet d'un accompagnement pour les démarches liées à l'entrée dans les lieux et par la suite d'une visite à domicile afin d'évaluer :

- La mise en place des financements liés à l'accès et à la gestion du logement,
- L'investissement du logement et le comportement du locataire.

Selon le diagnostic de cette visite, un accompagnement peut s'avérer nécessaire pour une durée variable, entre 3 et 6 mois, parfois plus.

Dans le cas d'un contrat d'insertion portant sur le logement, cet accompagnement peut être formalisé à la demande du travailleur social référent. Lorsqu'il s'agit d'une sous-location, l'accompagnement fait l'objet d'un contrat tripartite pour une durée minimale de 6 mois.

Au terme de cet accompagnement, le relais est passé au travailleur social référent.

**LUTTE CONTRE LE MAL
LOGEMENT / MAINTIEN**

II – LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT - MAINTIEN

2.1 – Diagnostic habitat.

- **Objectifs annuels:**
 - 30 diagnostics
 - 15 diagnostics « décence »

Les objectifs initiaux en diagnostics «décence» étaient de 7. Au cours de l'année 2009, et face à des besoins manifestement plus importants, la CAF de Roanne a souhaité augmenter le nombre de diagnostic pour le porter à 15.

- **Résultats atteints :**

	2008	2009	2010
Diagnostic	43	30	30
Décence	15	15	15

VENTILATION DES DIAGNOSTICS PAR TERRITOIRE

	2008			2009			2010			TOTAL		
	PO	LOC	TOTAL	PO	LOC	TOTAL	PO	LOC	TOTAL	PO	LOC	TOTAL
ROANNE	0	28	28	1	22	23	2	14	16	3	64	67
L'AGGLOMÉRATION (HORS ROANNE)	1	6	7	0	3	3	2	3	5	3	12	15
CÔTE ROANNAISE	1	0	1	1	1	2	2	1	3	4	2	6
PAYS DE CHARLIEU	2	5	7	2	4	6	1	1	2	5	10	15
COPLER	1	5	6	0	1	1	2	3	5	3	9	12
PAYS DE BELMONT DE LA LOIRE	0	1	1	1	1	2	0	0	0	1	2	3
PAYS DE PERREUX	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	2	2
PAYS D'URFE	1	1	2	4	0	4	1	0	1	6	1	7
PAYS DE BALBIGNY	0	3	3	1	1	2	1	2	3	2	6	8
OUEST ROANNAIS (CCOR)	0	2	2	0	0	0	1	1	2	1	3	4
PAYS D'AIX ET ISABLE	0	0	0	1	1	2	1	0	1	2	1	3
PAYS DE LA PACAUDIERE	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0	6	6
TOTAL	6	52	58	11	34	45	13	32	45	30	118	148

- La part des diagnostics réalisés sur l'agglomération roannaise diminue mais demeure la plus importante (**48%**).

La seule commune de Roanne ne représente plus que **35%** des diagnostics réalisés pour **51%** les années précédentes.

Le groupe de travail mis en place avec la CAF et le SCHS de la Ville de Roanne afin de coordonner l'intervention des partenaires a continué à fonctionner durant l'année 2010

Le groupe de travail mis en place à Regny n'a pas été activé en 2010 en raison de l'absence de dossier.

- **71%** des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic sont des logements locatifs.

Cependant la part des propriétaires occupants continue à augmenter (**+20%** en 2010) et a doublé depuis 2008

Jusqu'à présent les logements locatifs diagnostiqués étaient majoritairement situés à ROANNE (**65%**). Or en 2010 cette part ne représente plus que **43%** des logements locatifs ayant fait l'objet d'un diagnostic.

Les logements diagnostiqués occupés par des propriétaires sont toujours situés très majoritairement hors agglomération roannaise.

ÉTAT DES LOGEMENTS VISITÉS :

DIAGNOSTICS	BON ÉTAT			TRAVAUX A RÉALISER			PRESOMPTION D'INDECENCE			INFRACTION AU RSD			PRESOMPTION D'INSALUBRITE		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
ROANNE				7	5	6	20	22	14	17	18	14	5	2	2
AGGLO (HORS ROANNE)				2		2	6	3	3	6	3	3	1	1	1
COTE ROANNAISE	1		1			3									
PAYS DE CHARLIEU				2	2	2	4	4		4	4			1	
COPLER				1		2	5		2	4		2	1		1
PAYS DE BELMONT DE LA LOIRE					1		1	2		1	2				
PAYS DE PERREUX				1			1		1	1		1			
PAYS D'URFE				1	2	2	2	1		1					
PAYS DE BALBIGNY					1	1	3	2	2	2	2	2	1	1	
OUEST ROANNAIS (CCOM)				1			1			1					
PAYS DES VALS D'AIX ET D'ISABLE						1									
PAYS NORD PACAUDIERE									6			6			
SOUS TOTAL	1	0	1	15	11	19	43	34	28	37	29	28	8	4	4

TOTAL	2	45	105	94	16
--------------	----------	-----------	------------	-----------	-----------

-L'essentiel des dysfonctionnements relevés sur les logements fait référence au deux réglementations : Indécence et RSD (60% des cas).

- Nous constatons en 2010 une augmentation importante de la rubrique travaux à réaliser qui ne sont pas obligatoires mais dont la réalisation permettrait d'améliorer le confort thermique des logements et de diminuer le cout du chauffage.

- Les présomptions d'insalubrité sont plus rares : (9% des diagnostics réalisés) et relèvent généralement de la présomption de présence de plomb.

Nature des problèmes rencontrés

La nature des problèmes rencontrés évolue peu.

- Les problèmes de mauvaise ou de non ventilation ainsi que les effets qui y sont inhérents (humidité, moisissures) représentent l'essentiel des dysfonctionnements constatés. Ces problèmes s'accompagnent fréquemment d'installations de chauffage vétustes ou inadaptées ainsi que d'un manque d'isolation.

- Les problèmes d'isolation des logements représentent une difficulté dans la mesure où il n'existe pas d'obligation pour le propriétaire bailleur d'isoler le logement loué.

- Les problèmes de sécurité représentent l'autre grande catégorie de dysfonctionnements. La non conformité ou la dangerosité des installations électriques voire de gaz fait également partie des problèmes les plus souvent pointés par les diagnostics. De même, les garde-corps sont souvent non conformes à la réglementation voire absents.

- Les problèmes affectant le gros œuvre (toiture, fissures, planchers) sont rares et relèvent souvent d'une présomption d'insalubrité.

- L'absence d'éléments de confort (WC, salle de bains, chauffage) apparaît également. Cela affecte plus souvent les logements occupés par le propriétaire.

Même si l'anomalie constituent des infractions au RSD ou rendent des logements indécents, les moyens d'actions auprès des propriétaires occupants sont plus limités.

2.2 – Assistance à Maîtrise d'Ouvrage locataires/propriétaires.

- **Objectifs annuels:**

- 5 dossiers (locataires, propriétaires bailleur ou occupant)

- **Résultats atteints :**

2008
5

2009
7

2010
16

Tous les bénéficiaires sont des propriétaires occupants cumulant une situation sociale fragile et des difficultés pour faire face à l'entretien de leur logement.

50% des bénéficiaires sont retraités, 50% sont des actifs.

Types de travaux :

Plus de 50% des demandes concernent le remplacement du mode chauffage et l'isolation.

Viennent ensuite la mise aux normes électriques, la réfection de toiture, l'assainissement...

REPARTITION PAR TERRITOIRE

Lieu	Dossiers	Pourcentage
Grand Roanne agglomération	3	19%
COPLER	3	19%
Pays D'Urfé	3	19%
Communauté de Communes du Roannais	2	12%
Pays de Charlieu	2	12%
Pays de Belmont de la Loire	1	6%
Pays de la Pacaudière	1	6%
Côte Roannaise	1	6%

80% des dossiers concerne les communes extérieures à l'agglomération de Roanne

2.3 – Assistance Règlement Sanitaire Départemental.

- **Objectifs annuels:**
 - 10 assistances au RSD
- **Résultats atteints :**

2008	2009	2010
10	10	11

Notre mission d'assistance au RSD auprès des communes de l'arrondissement repose sur un important travail de médiation entre le propriétaire et le locataire en associant le maire ou son représentant. Il s'avère que cet aspect de la mission est absolument essentiel pour trouver une issue positive aux problèmes constatés dans les logements et qu'il permet souvent de dénouer des situations à priori conflictuelles.

Les rencontres organisées sur place, parfois à plusieurs reprises, ainsi que les échanges que nous avons de façon plus personnalisée avec les élus et les propriétaires, aboutissent dans la plupart des cas à un traitement « amiable » de ces situations.

Cet accompagnement des communes est souvent un travail qui s'inscrit dans la durée. L'implication et la détermination des élus à faire réaliser les travaux nécessaires restent les deux éléments essentiels. Il est important de leur rappeler que le PACT ne se substitue pas à eux mais les conseille et les accompagne.

Les communes ayant sollicité le PACT en 2010

COMMUNE	Date de demande d'assistance	Avancement
LE COTEAU	18/02/2010	Travaux réalisés
SAINT-VINCENT DE BOISSET	17/04/2010	Logement non reloué
RIORGES	30/06/2010	En attente suite au départ du locataire
LE COTEAU	13/09/2010	Travaux réalisés
ST VICTOR-SUR RHINS	30/10/2010	Attente Réunion de la médiation
ST MARTIN D'ESTREAUX	27/12/2010	Attente des devis
ST MARTIN D'ESTREAUX	27/12/2010	Attente des devis
ST MARTIN D'ESTREAUX	27/12/2010	Attente des devis
ST MARTIN D'ESTREAUX	27/12/2010	Attente des devis
ST MARTIN D'ESTREAUX	27/12/2010	Attente des devis
ST MARTIN D'ESTREAUX	27/12/2010	Attente des devis

Il apparaît que l'impact sur les propriétaires bailleurs est relativement fort. La cohésion entre les différents intervenants et leur unité d'action (DDASS, CAF, Mairies, PACT) pèse de façon significative sur les propriétaires bailleurs.

L'intervention de la mairie, et souvent du maire en personne, joue un rôle décisif sur les propriétaires bailleurs. De la même manière, l'éventualité d'une suspension du tiers payant de l'allocation logement a un réel impact.

Depuis 2008 **16** communes ont bénéficié de cette assistance :

GRAND ROANNE AGGLOMÉRATION	HORS AGGLOMÉRATION
ROANNE RIORGES LE COTEAU MABLY	RENAISON REGNY CHIRASSIMONT CHARLIEU SAINT HILAIRE SOUS CHARLIEU POUILLY SOUS CHARLIEU SAINT JUST EN CHEVALET SAINT GERMAIN LAVAL BELMONT DE LA LOIRE SAINT VINCENT DE BOISSET SAINT VICTOR SUR RHINS SAINT MARTIN D'ESTREAUX