

Étude régionale « l'offre et le besoin en logements adaptés » sur la région Grand Est

DREAL Grand Est

CRHH du 23 novembre 2017

Valérie Hartmann, chargée d'études Habitat, Cerema
Nicolas Valance, chargé d'études Habitat, Cerema

Objectif et phasage de l'étude

- Réaliser un état des lieux de l'offre en logements adaptés sur le périmètre de la région Grand Est
- Analyser les contextes d'implantation, les modèles immobiliers, sociaux et de gestion des structures
- Analyser l'adéquation de l'offre par rapport aux besoins des territoires

Phase 1 : Inventaire de l'offre

Données DDI

- *Consolider la connaissance de l'offre en logements adaptés sur la base des données existantes*
- *Spatialiser et quantifier l'offre*

Octobre 2016 – Mars 2017

Phase 2 : Diagnostic de l'offre

Données collectées auprès des gestionnaires (enquête en ligne) et croisées avec celles des DDI

- *Approfondir l'analyse de l'offre existante (contexte d'implantation, modèles immobiliers, sociaux et de gestion)*

Avril 2017 – Décembre 2017

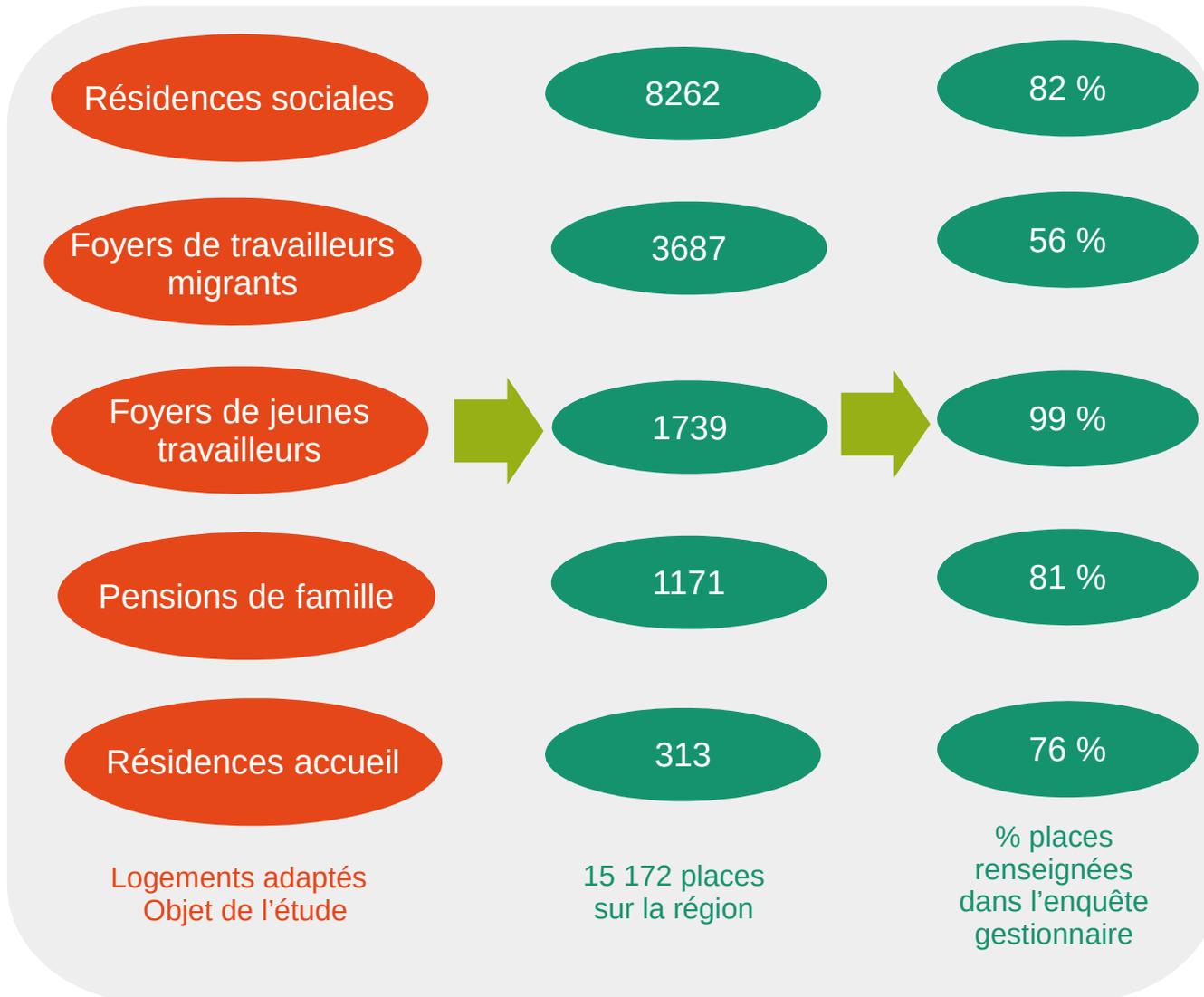
Phase 3 : A définir - Diagnostic resserré et préconisations

- *Approfondir l'analyse de la phase 2, en fonction des enjeux saillants*

2018

Un périmètre d'étude centré sur des logements foyers

(hors foyers personnes âgées/handicapées et hors IML)



87 organismes gestionnaires

258 structures fin 2016

15 172 places totales estimées

11 767 places sondées

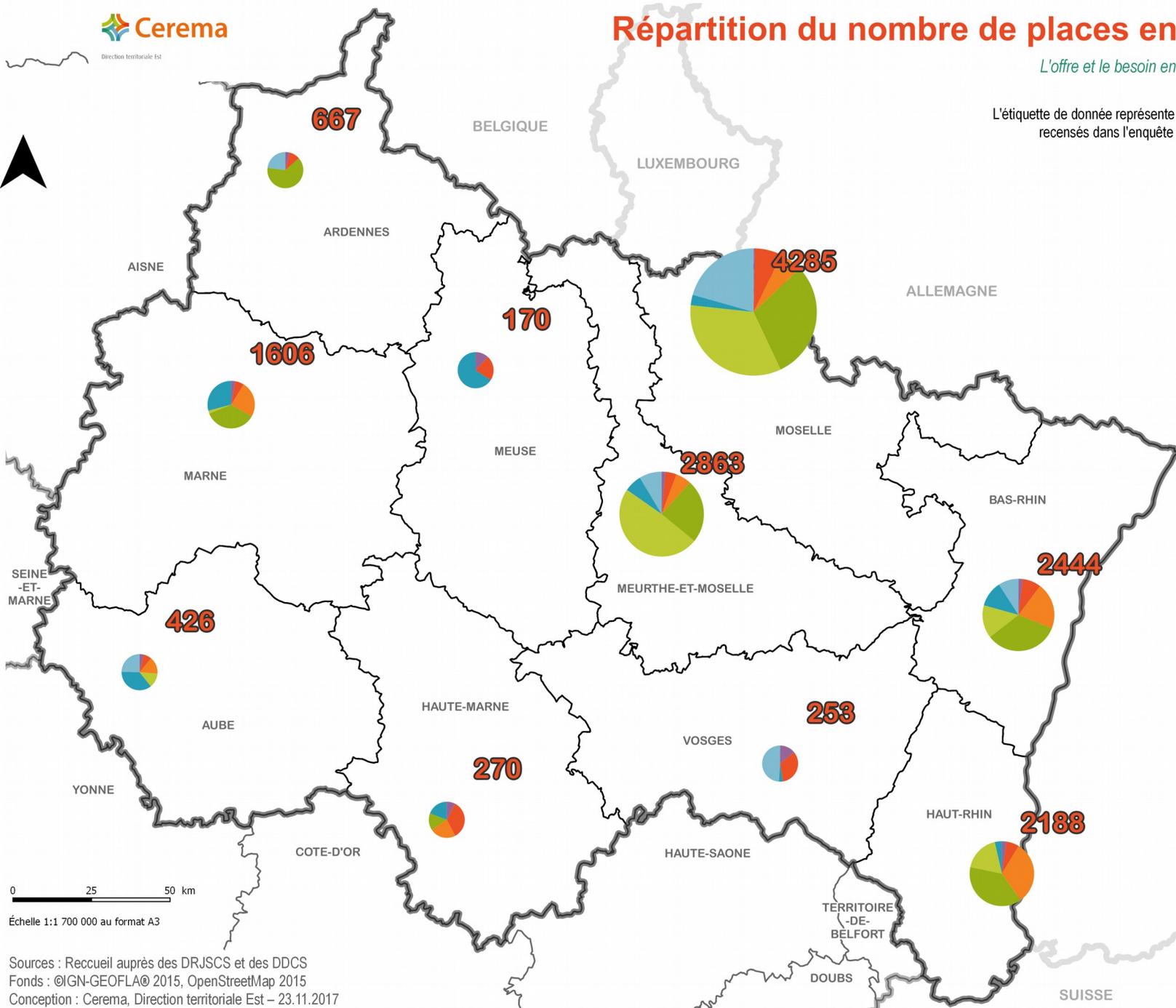
78 % de couverture pour
l'enquête auprès des
gestionnaires

58 EPCI concernés

Répartition du nombre de places en logement adapté

L'offre et le besoin en logements adaptés sur la région Grand Est

L'étiquette de donnée représente le nombre de places totales de logements foyers recensés dans l'enquête auprès des DDCS, actualisées avec les données gestionnaires.



Légende :

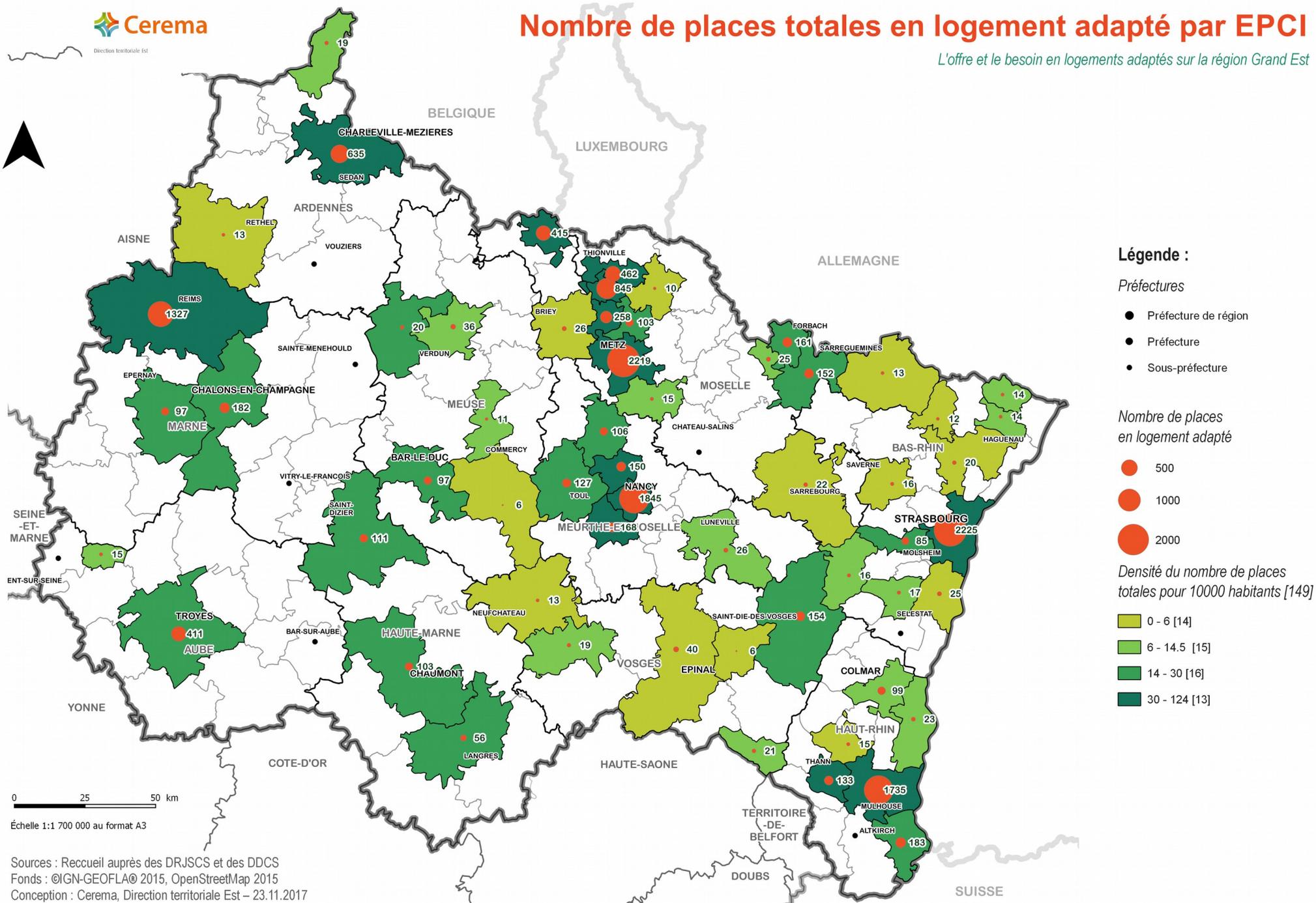
Nombre de places et part des dispositifs

-  FJT
-  Résidence sociale ex-FJT
-  FTM
-  Résidence sociale ex-FTM
-  Résidence sociale (ex-nihilo)
-  Pension de famille
-  Résidence accueil

0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des DRJSCS et des DDCS
 Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
 Conception : Cerema, Direction territoriale Est – 23.11.2017



Quels contextes d'implantation ?

Une diversité de localisation avec un caractère urbain fort

- 96 % des structures situées en ville mais 43 % seulement en centre-ville ; 29 % pour les FTM / RS ex FTM
- 95 % des structures sont accessibles en transport en commun et 483 places de FTM ne sont pas desservies par des transports en commun
- 28 % des structures sont situées à plus de 20 minutes à pied des services administratifs et médicaux-sociaux

→ Comment assurer l'accès des services de droits communs aux résidents ?

- Rôle des projets sociaux ?
- Devenir des structures dont l'implantation n'est pas accessible ?

Des enjeux de mixité de population à l'échelle des EPCI

- 21 % des structures sont localisées en QPV ; 26 % pour les PF

→ Vigilance : veiller à ne pas concentrer les publics précarisés et favoriser la mixité et les équilibres de peuplement dans les quartiers

Quels modèles immobiliers ?

Un mode d'habiter qui évolue vers plus d'autonomie

- 57 % de l'offre en logement et 43 % de l'offre en chambre, dont 4274 places en chambres simples
- 0,9 % de l'offre en T3 ou plus
- 31 % des espaces sont collectifs ou fonctionnels

Réflexions à long terme et en continu sur :

- l'évolution du bâti et de l'offre proposée par rapport aux besoins des publics
- l'adéquation du projet social (composition familiale) et de la typologie proposée
- la vocation des espaces collectifs

Un chantier de rénovation et d'adaptation du parc à prévoir

- 32 % des structures nécessitent des travaux
 - Sur ces structures, 45 % ont déjà budgété tout ou partie de ces travaux
 - Moins de budgétisation sur les travaux lourds (sécurité, accessibilité et rénovation thermique)
- Comprendre les freins à la réalisation de ces travaux

Quels modèles sociaux ?

Un accompagnement multi-facette

- 86 % des structures identifient un besoin d'accompagnement aux difficultés administratives ; 80 % pour l'isolement-vulnérabilité
- 67 % des structures estiment la problématique d'addiction comme émergente et 57 % pour le vieillissement/perte d'autonomie

1 ETP de travailleur social pour 37 places en moyenne, mais couvrant des disparités importantes.

→ Mise en œuvre de l'accompagnement : par qui ? Comment ?

→ L'adaptation du projet social aux problématiques émergentes

→ Cohabitation des publics : quelles réflexions lors de l'accueil des publics ? Quel modèle social ?

Une notion de parcours vers le logement autonome à nuancer

- 54% des résidents ne se dirigent pas vers du logement autonome
- 24 % des situations répertoriées « en sortie » correspondent à du « retour chez des tiers » (dont 77 % en FJT et RS-FJT)

→ Comment favoriser l'accès à un logement autonome ?

➤ Comment identifier les publics en capacité d'accéder à un logement autonome ?

➤ Quel accompagnement mettre en place pour favoriser la transition et le maintien dans les lieux ?

Quels modèles de gestion ?

Une rotation dans le parc qui tend à diminuer

- 41 % des personnes accueillies sont restés 2 ans et plus
- Cela atteint 55 % pour les résidences ouvertes entre 2005 et 2015.

→ Capacité de l'offre ordinaire (parc privé / parc public) et de l'offre adaptée / accompagnée à répondre aux besoins de ces publics

Une proportion de l'hébergement non négligeable dans l'occupation du parc

- 93 % d'occupation en moyenne sur les structures
- Mais 2327 places dédiées à de l'hébergement, soit 15 % de l'offre bâtie totale

→ Poids de l'hébergement à relativiser selon le territoire, sa tension et l'offre disponible

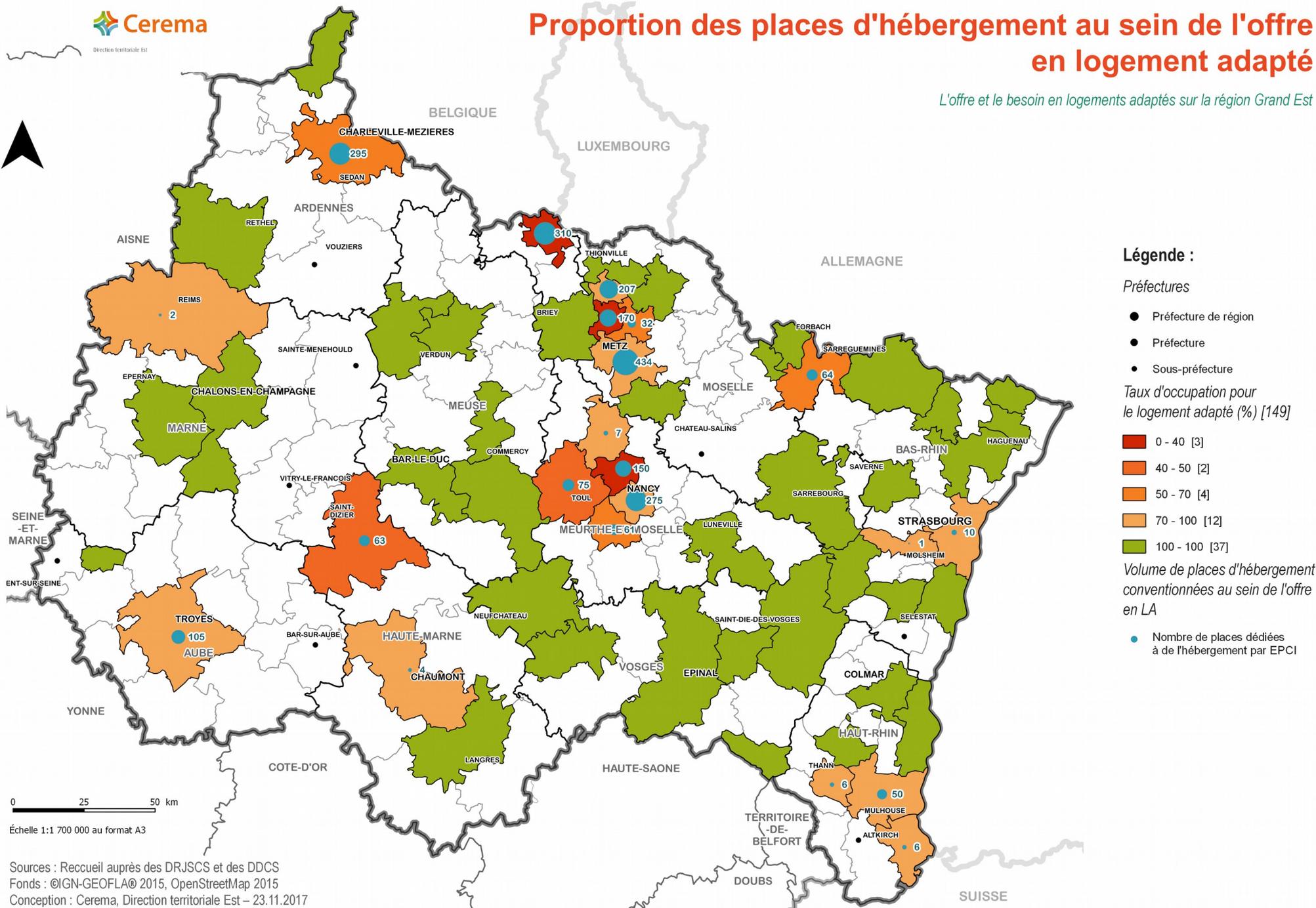
Un système de gestion reposant de plus en plus sur un réseau partenarial

- 16 % des signalements émanent du SIAO
- 54 % des structures sondées procèdent à des commissions partenariales d'attribution

→ Renforcement du rôle des SIAO dans l'identification et l'orientation des publics

Proportion des places d'hébergement au sein de l'offre en logement adapté

L'offre et le besoin en logements adaptés sur la région Grand Est



0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des DRJSCS et des DDCS
 Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
 Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 23.11.2017

Quels modèles de gestion ?

Une rotation dans le parc qui tend à diminuer

- 41 % des personnes accueillies sont restés 2 ans et plus
- Cela atteint 55 % pour les résidences ouvertes entre 2005 et 2015.

→ Capacité de l'offre ordinaire (parc privé / parc public) et de l'offre adaptée / accompagnée à répondre aux besoins de ces publics

Une proportion de l'hébergement non négligeable dans l'occupation du parc

- 93 % d'occupation en moyenne sur les structures
- Mais 2327 places dédiées à de l'hébergement, soit 15 % de l'offre bâtie totale

→ Poids de l'hébergement à relativiser selon le territoire, sa tension et l'offre disponible

Un système de gestion reposant de plus en plus sur un réseau partenarial

- 16 % des signalements émanent du SIAO
- 54 % des structures sondées procèdent à des commissions partenariales d'attribution

→ Renforcement du rôle des SIAO dans l'identification et l'orientation des publics

Pistes de réflexions

Améliorer la connaissance des publics logés et des demandeurs

- Volume du public, nature des problématiques rencontrées, capacité financière, localisation, etc.

Adéquation offre – besoin : un processus de réinterrogation en continu

- Un travail sur **l'existant** : évolution du bâti (réhabilitation, transformation, etc.) et/ou évolution du projet social pour mieux répondre aux besoins des publics
- Un travail sur **l'offre nouvelle** : réinterroger le besoin (qualification/territorialisation) et l'analyser au regard de l'offre disponible (volet bâti/social) en associant tous les partenaires (social, santé, insertion professionnelle, etc.)

Quelle gestion des publics accueillis ?

- **Attributions** : s'assurer que les logements proposés répondent aux besoins des ménages (aspect qualitatif) et réfléchir à une meilleure gestion de la capacité du parc
- **Accompagnement** : mieux connaître les dispositifs existants et les mobiliser en complémentarité

Merci pour votre attention !

Répartition du nombre de places (données estimées) par département et par dispositif

Département	FJT	FTM	Pension de famille	Résidence accueil	Résidence sociale (ex-nihilo)	Résidence sociale ex-FJT	Résidence sociale ex-FTM	Total général
8	153		65	25			424	667
10	105	55	31	16	65	154		426
51		32	97	45	390	468	574	1606
52			94	20	63	52	41	270
54	248	1396	123	40	170	192	694	2863
55			38	20		112		170
57	885	1445	295	15	247	114	1284	4285
67	224	360	206	45	625	164	820	2444
68		399	138	51	688	78	834	2188
88	124		84	36		9		253
Total général de places	1739	3687	1171	313	2248	1343	4671	15172

Répartition du nombre de places (données sondées) par département et par dispositif

Département	FJT	FTM	Pension de famille	Résidence accueil	Résidence sociale (ex-nihilo)	Résidence sociale ex-FJT	Résidence sociale ex-FTM	Total général
8	153		65	25			424	667
10	105	29	31	16	65	154		400
51		14	25	25	390	468	574	1496
52			94	20	63	52	41	270
54	248	515	123	40	131	26	592	1675
55						112		112
57	874	1445	286	15	167	114	1284	4185
67	224		164	45	195	14	544	1186
68		80	99	51	440	78	834	1582
88	124		61			9		194
Total général de places	1728	2083	948	237	1451	1027	4293	11767