

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

DREAL Grand Est

CRHH - 15 mai 2018

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

Objectif et phasage de l'étude

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 au 01/01/2017

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

- Approfondir l'analyse de l'offre existante (contexte urbain, modèles immobilier, social et de gestion)

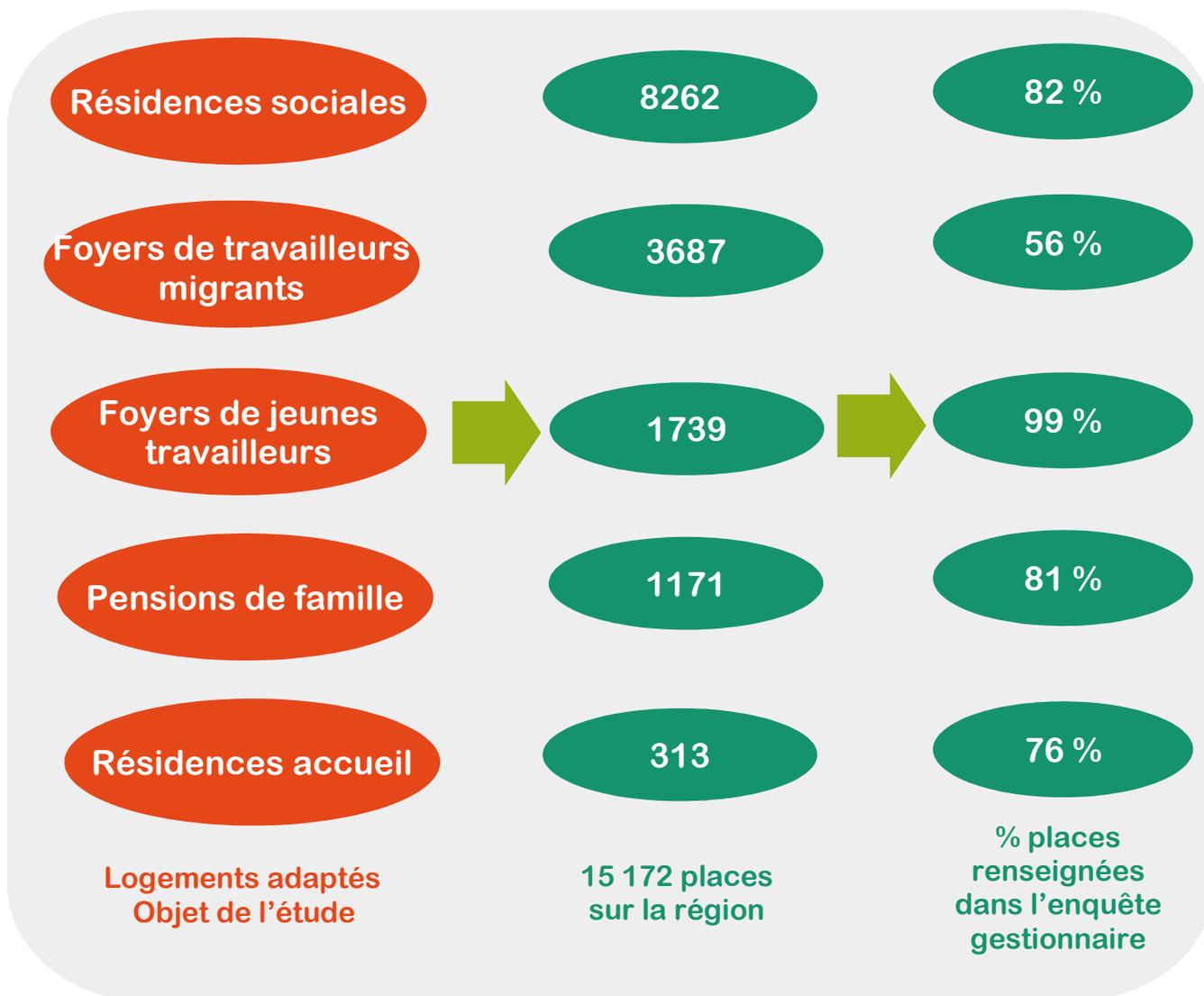
Avril 2017 – Décembre 2017

Phase 3 : Approfondir l'analyse de la phase 2, en articulation avec l'accord cadre signé avec l'UNHAJ

2018

Un périmètre d'étude centré sur des logements foyers

(hors foyers personnes âgées/handicapées et hors IML)



87 organismes gestionnaires

216 structures recensées / 168 structures couvertes

15 172 places totales estimées

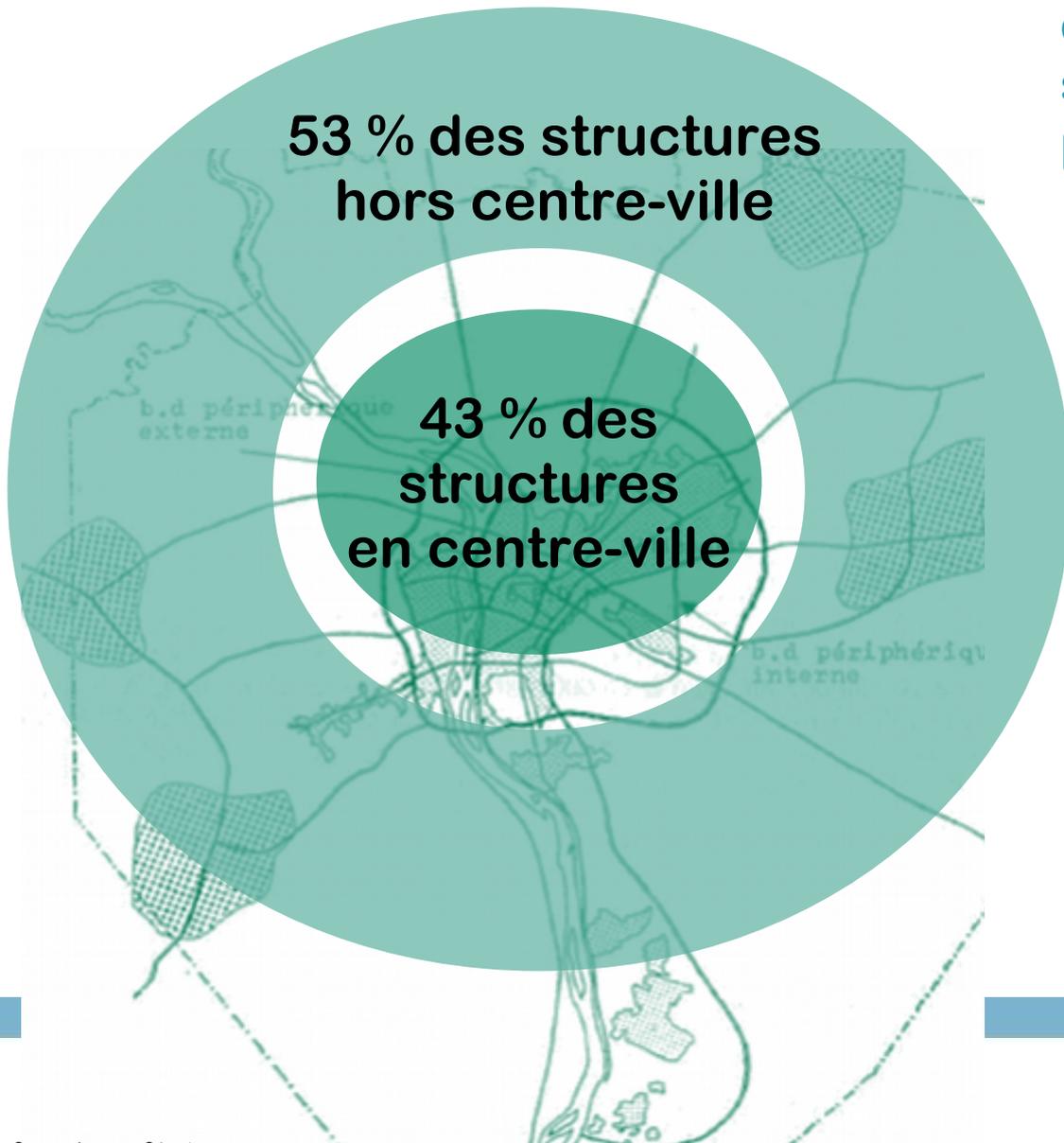
11 767 places sondées

78 % de couverture pour l'enquête auprès des gestionnaires

58 EPCI concernés / 49 EPCI couverts

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

Contexte d'implantation des structures

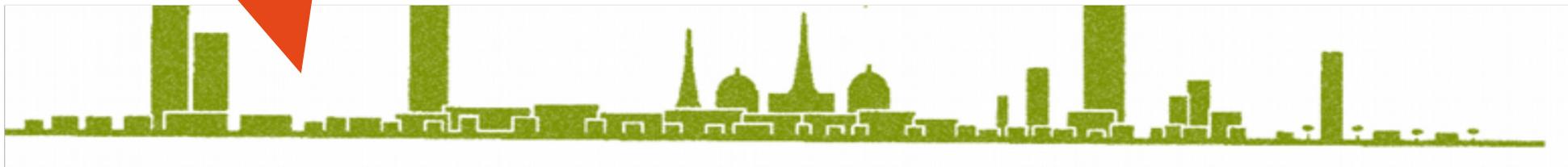


36 %

des structures de l'enquête sont situées dans des pôles urbains de plus de 100 000 habitants

4 % situées dans des pôles de moins de 2 000 habitants

21 % des structures
se situent en
quartiers prioritaires
de la ville



28 %

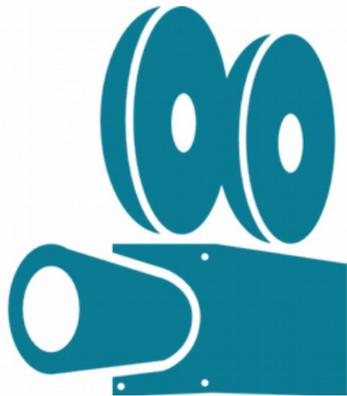
des pensions de famille

Garantir les équilibres
de peuplement



28 %

des structures sont situées à plus de 20 minutes à pied des services administratifs, sociaux et médicaux



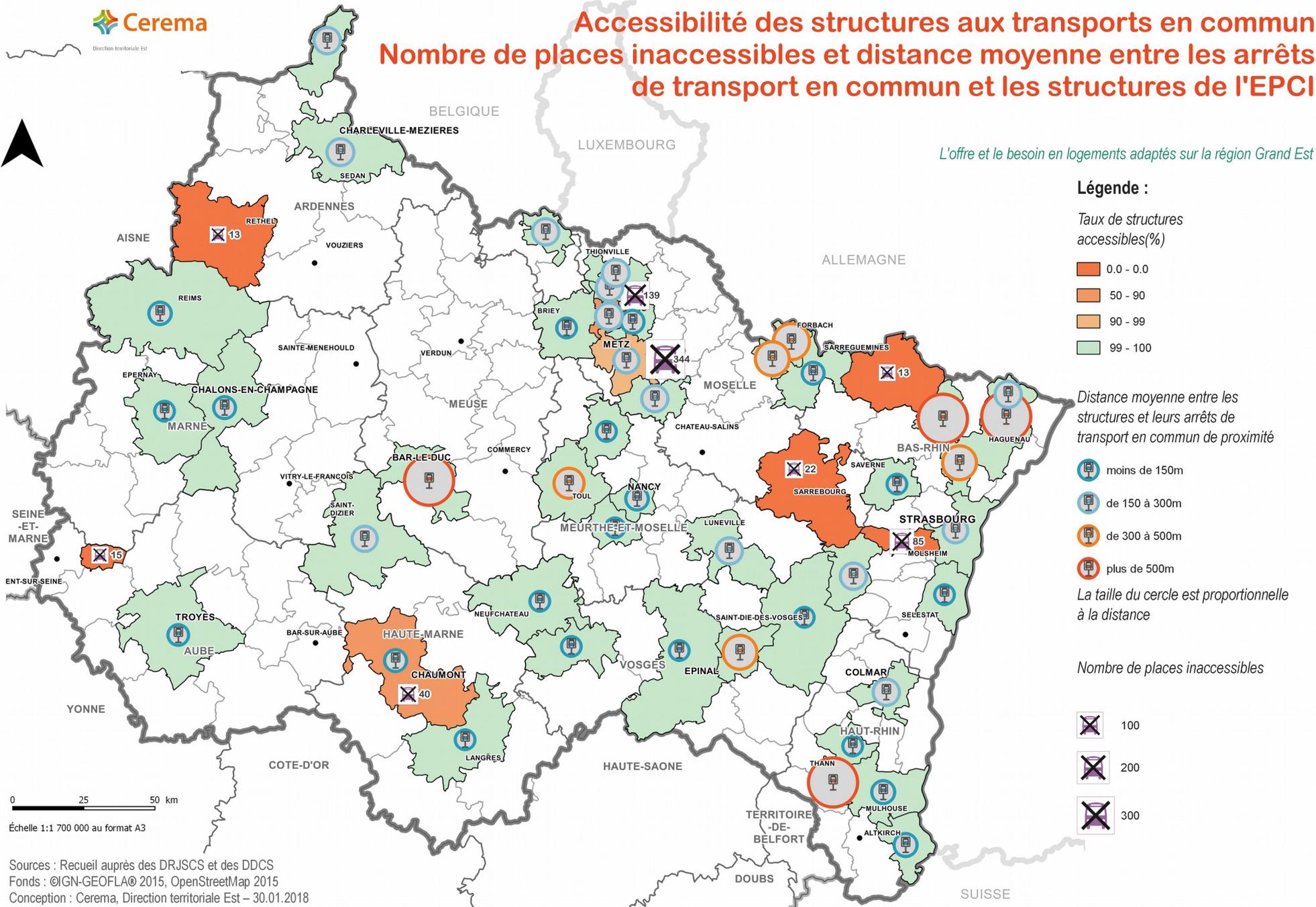
21 %

des structures sont situées à plus de 20 minutes à pied des services culturels et sportifs

Accessibilité des structures aux transports en commun

Nombre de places inaccessibles et distance moyenne entre les arrêts de transport en commun et les structures de l'EPCI

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



Des implantations urbaines interrogeant leur rapport à la ville et l'accès aux services de droit commun

Principaux constats

- Un caractère urbain particulièrement marqué
- Une proximité du centre-ville et des services globalement satisfaisante
- Une bonne accessibilité des transports en commun avec quelques points noirs

Pistes d'approfondissement

- Quelle est la qualité de la desserte en transport en commun en termes de fréquence, de commodités d'accès, etc.?
- Dans quelle mesure les services de proximité sont-ils en capacité de répondre aux besoins des résidents accueillis ?

Pistes de questionnement

- Comment le projet social intègre-t-il l'accessibilité des services aux usagers ?
- Comment s'assurer que l'implantation géographique des structures garantie une accessibilité et une offre de services en adéquation avec les problématiques et les besoins des résidents ?

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

Modèle immobilier des structures



49 %

de l'offre recensée en
chambre

51 %

de l'offre recensée en
logement



4113 places
en chambres



3993 places
en Studio & T1



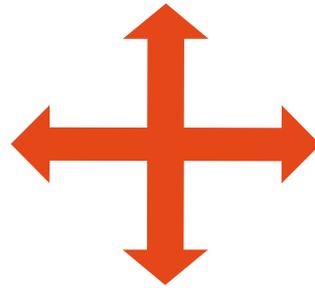
302 places
en T2 et +



Laveries

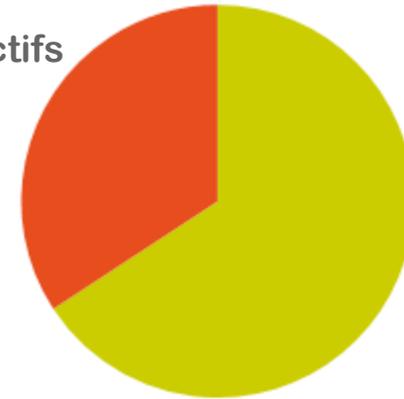
Répartition des espaces collectifs au sein des structures

Salles d'activités



Espaces collectifs
et autres
34 %

Cuisines collectives



Espaces privés
66 %

Trouver
un compromis entre
réponse aux besoins et
adaptabilité des espaces

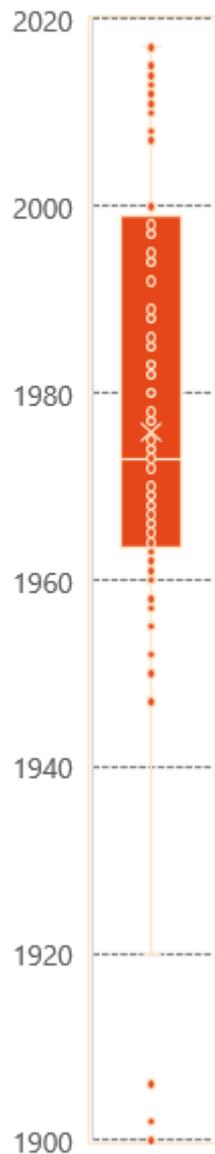
Anticiper
l'obsolescence



Aménager les espaces
collectifs extérieurs



Date de construction des structures



1973

Date médiane de construction des structures

50 %

Des structures construites entre 1965 et 1998

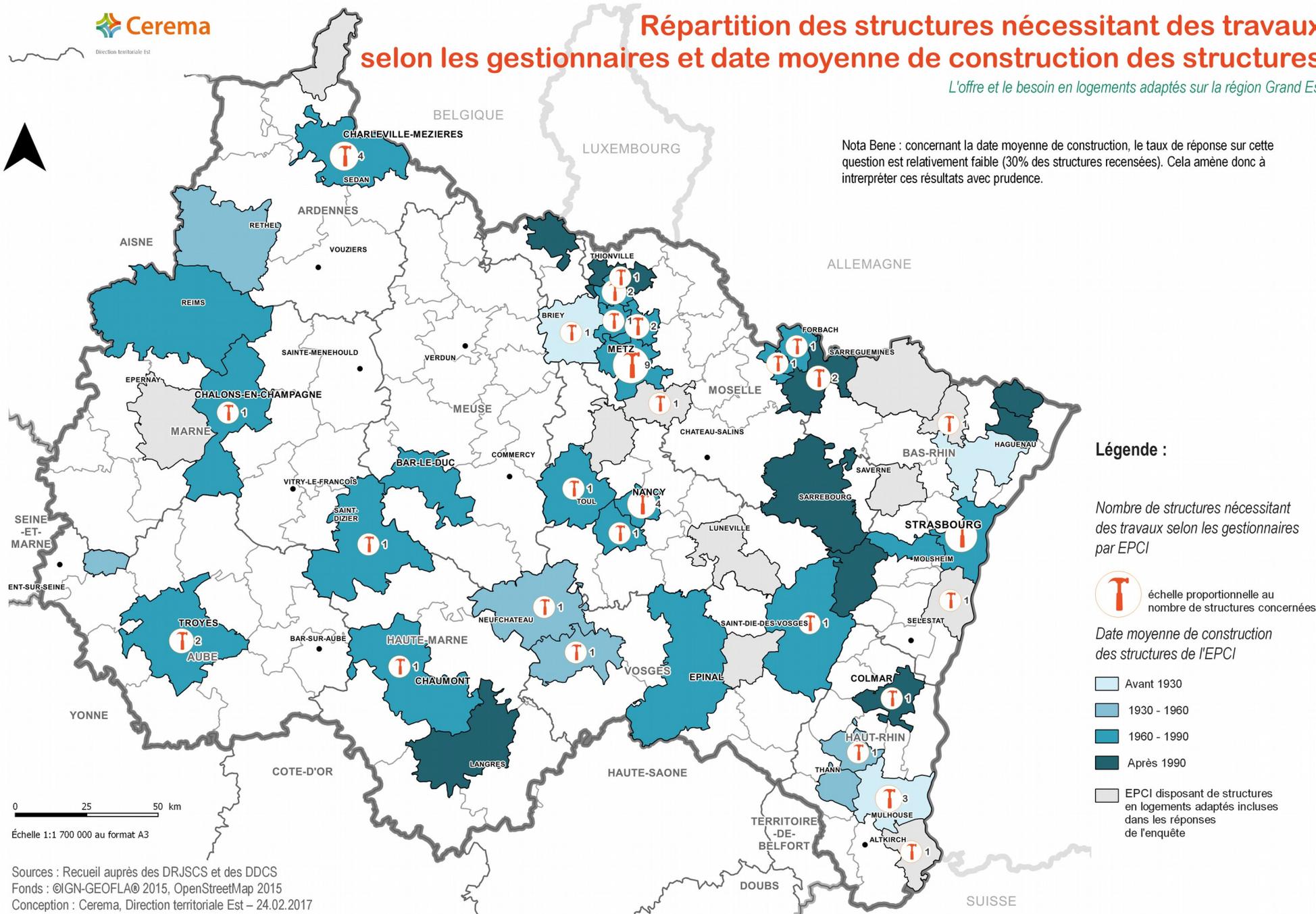
Des rénovations de structures concentrées sur la dernière décennie



Répartition des structures nécessitant des travaux selon les gestionnaires et date moyenne de construction des structures

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

Nota Bene : concernant la date moyenne de construction, le taux de réponse sur cette question est relativement faible (30% des structures recensées). Cela amène donc à interpréter ces résultats avec prudence.



Une offre immobilière en mutation pour répondre aux besoins des résidents et aux enjeux d'adaptation du parc

Principaux constats

- Une offre en chambres relativement importante
- Des espaces collectifs en mutation, laissant place à des évolutions et des innovations
- Des rénovations en cours mais des enjeux de financement pour poursuivre les réhabilitations

Pistes d'approfondissement

- Quelle évolution de l'offre en chambres, notamment pour celles ne répondant pas aux normes en vigueur ?
- Quels sont les freins à la mise en œuvre des rénovations ?

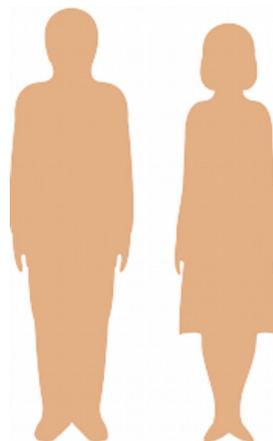
Pistes de questionnement

- Dans quelle mesure le projet social peut anticiper l'adaptation du bâti par rapport aux besoins des résidents ?
- Le modèle de chambre répond-t-il à un besoin spécifique sur le territoire ?
- L'offre actuelle permet-elle de répondre aux enjeux de diversification des typologies face aux évolutions des compositions familiales des publics ?

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

Modèles sociaux dans les structures

80 %
d'hommes



20 %
de femmes



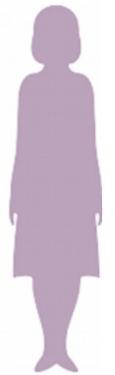
3 % de moins de 16 ans



16 % de plus de 65 ans



80 %
d'hommes isolés



17 %
de femmes isolées



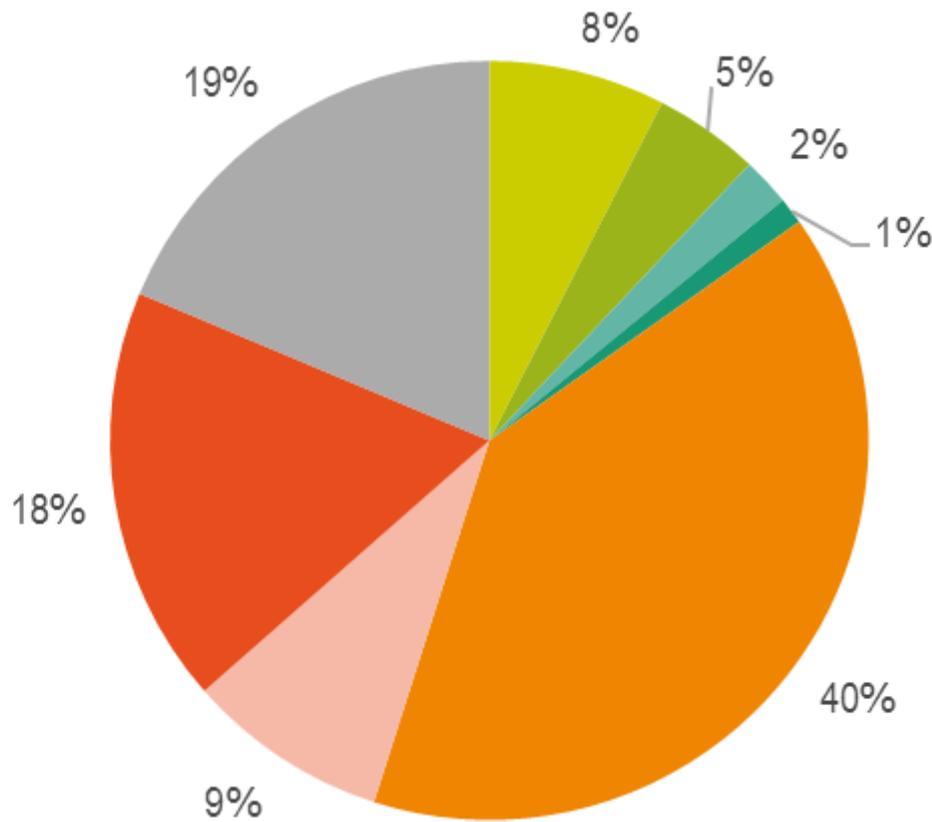
1 %
de couples
sans enfants



1 %
de couples
avec enfants



1 %
de familles
monoparentales

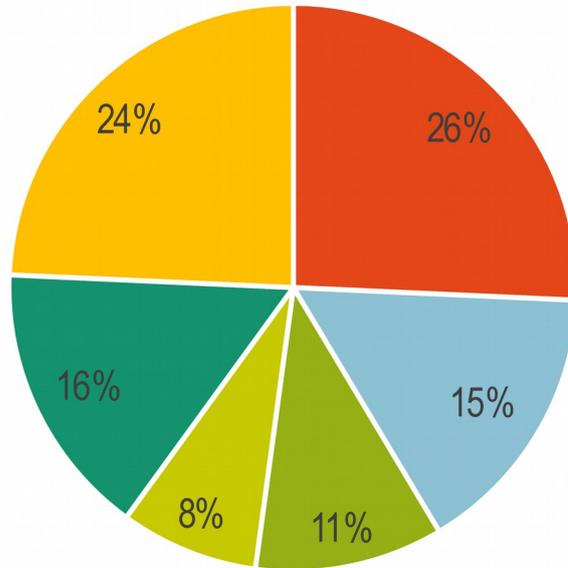


- Activité professionnelle à temps complet
- Activité professionnelle à temps partiel
- Intérim
- Emploi d'insertion (CUI)
- Sans emploi
- En formation
- Retraité

40 %
des personnes
sont sans emploi



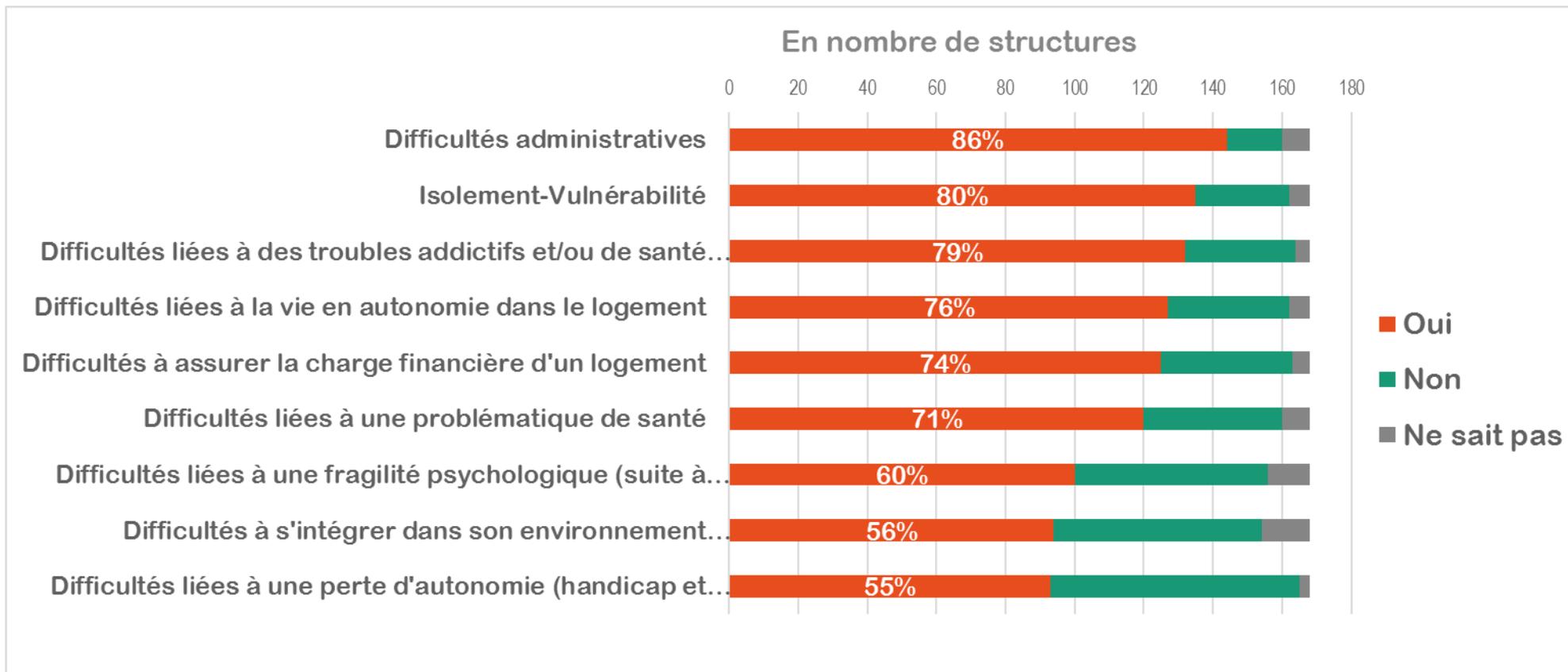
Une diversité des publics majoritairement accueillis au sein des structures



- Sorties d'hébergement
- Sortant d'institutions psychiatriques
- Jeunes en situation d'emploi
- Jeunes en études/apprentissage
- Difficultés à se maintenir dans le logement
- Autres

26 %
de structures accueillent majoritairement des sortants d'hébergement

Besoins en accompagnement actuels



86 %

des structures identifient un besoin d'accompagnement lié à des difficultés administratives

Problématiques émergentes nécessitant un accompagnement

67 % des structures identifient la problématique d'**addiction**



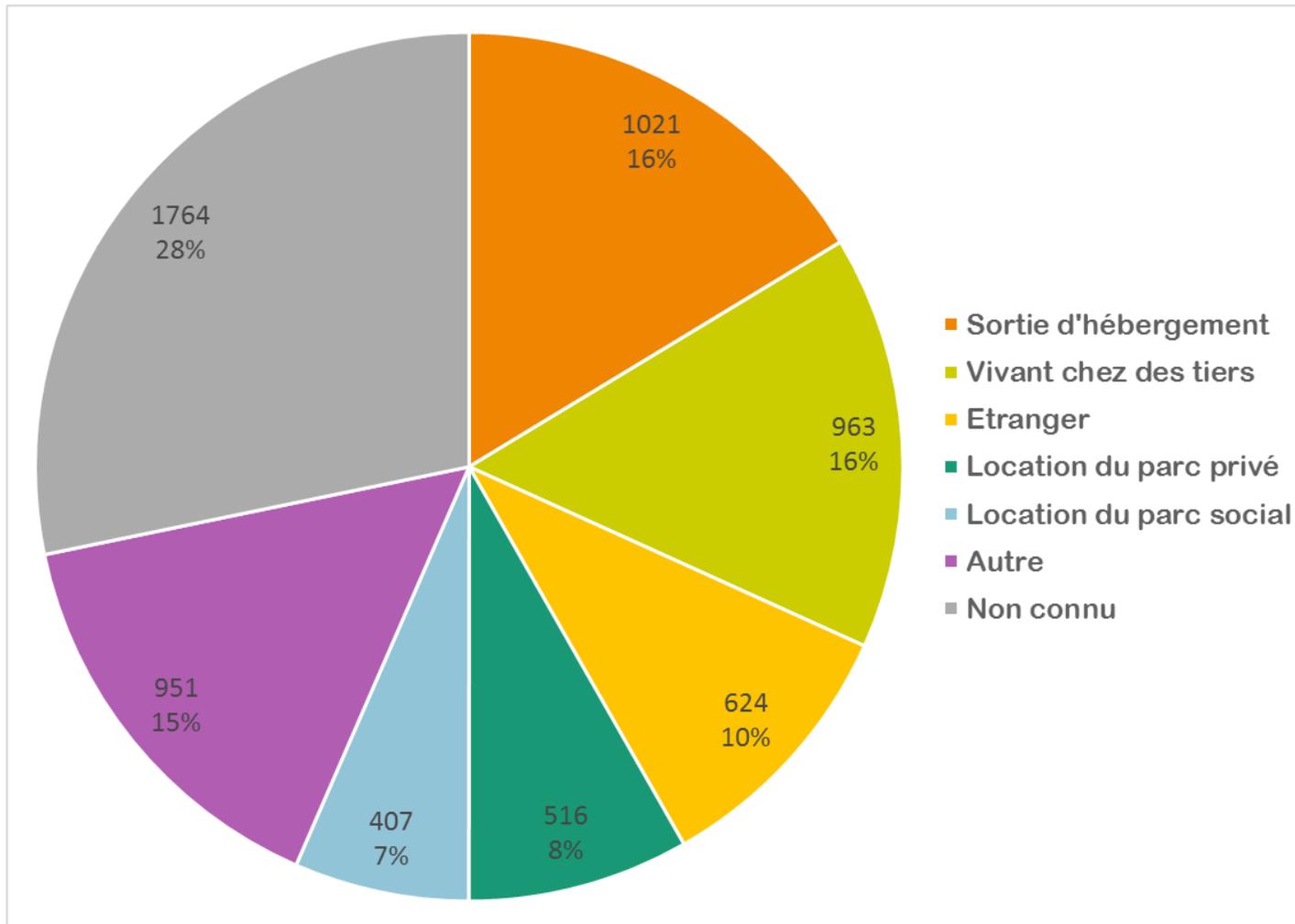
56 % des structures identifient la problématique de **santé mentale** (dont les souffrances psychologiques)

57 % des structures identifient la problématique de **vieillesse** / **perte d'autonomie**

39 % des structures
ont un public majoritaire accueilli en
adéquation avec le projet social initial

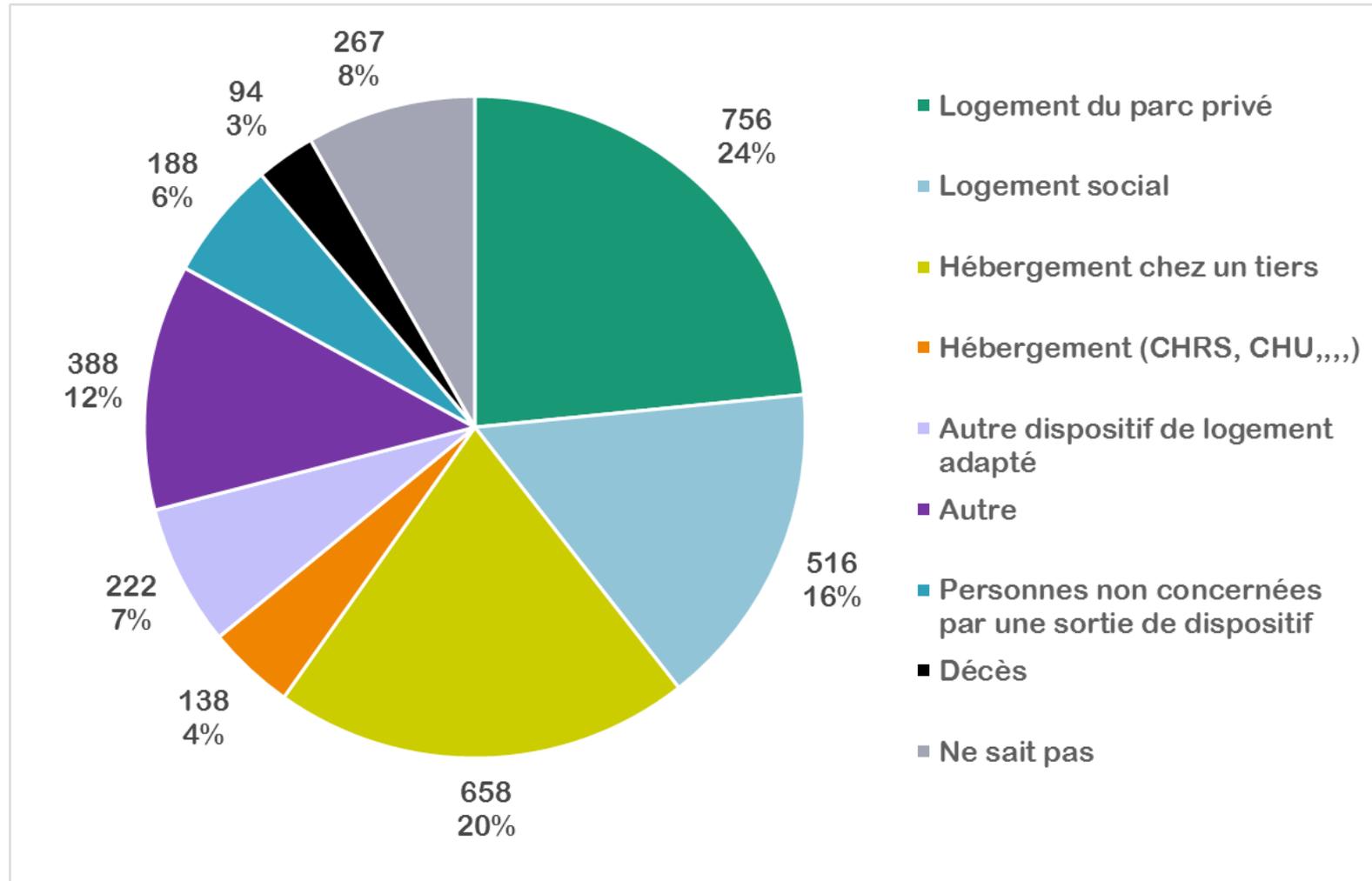
Requestionner
régulièrement
le projet social

Situation résidentielle antérieure des résidents



23 % des personnes sont issues de l'hébergement
(échantillon connu)

Situation résidentielle après la sortie de la résidence



57 % des personnes ne se dirigent pas vers du logement ordinaire (échantillon connu)

Des publics aux besoins diversifiés nécessitant un accompagnement multi-facettes ou pluridisciplinaire

Principaux constats

- Une analyse exhaustive difficile en raison de l'hétérogénéité des profils et des réponses à l'enquête
- Des profils socio-démographiques hétérogènes
- Des parcours résidentiels très variés
- Des difficultés actuelles et émergentes parfois cumulatives
- Des besoins d'accompagnements multi-facettes et individualisés particulièrement marqués

Pistes d'approfondissement

- Quel public est en capacité d'accéder au parc de logement ordinaire ?
- Quelle est la capacité des services de proximité à répondre aux besoins d'accompagnement des résidents accueillis ?
- Comment s'appuyer davantage sur les SIAO afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et le besoin ?

Pistes de questionnement

- Comment calibrer les besoins, la durée et les modalités de l'accompagnement nécessaire aux résidents ?
- Comment assurer l'accompagnement multi-facettes : une spécialisation des équipes mobilisées en interne par le gestionnaire ? Le développement de partenariats ou la mutualisation des compétences entre les acteurs ?
- Comment obtenir les conditions du vivre-ensemble tout en mixant différents profils de populations ?
- Comment apporter une réponse aux familles ou ménages avec enfants, alors que le public cible du logement adapté reste majoritairement des personnes isolées ?

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

Modèle de gestion des structures



42 %

des résidents occupent leur
place depuis plus de 2 ans



65 %

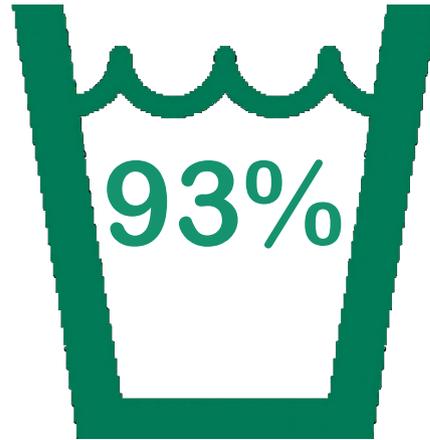
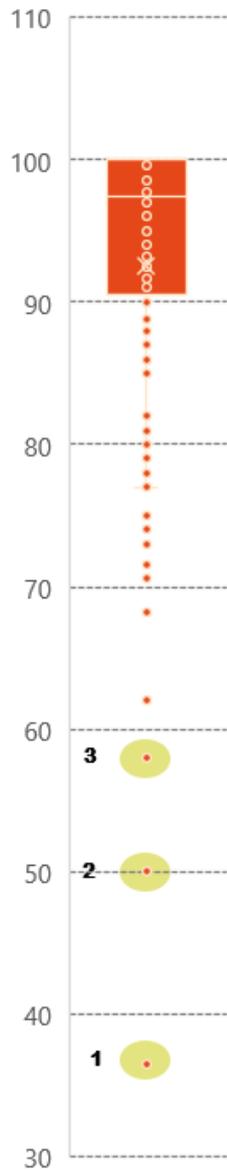
Pensions de Famille
Résidences Accueil



56 %

Structures livrées
entre 2007 et 2012

Taux d'occupation des structures



93% d'occupation en moyenne



97 %

Résidences sociales ex-FTM



87 %

Résidences sociales ex-FJT et FJT



1792 (12%)

places dédiées à de l'hébergement



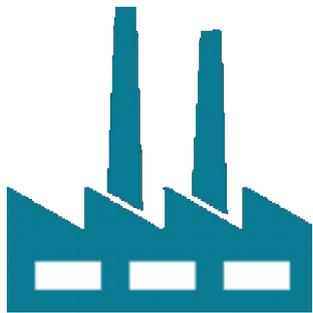
40 %

Demande d'asile



38 %

Hébergement d'urgence



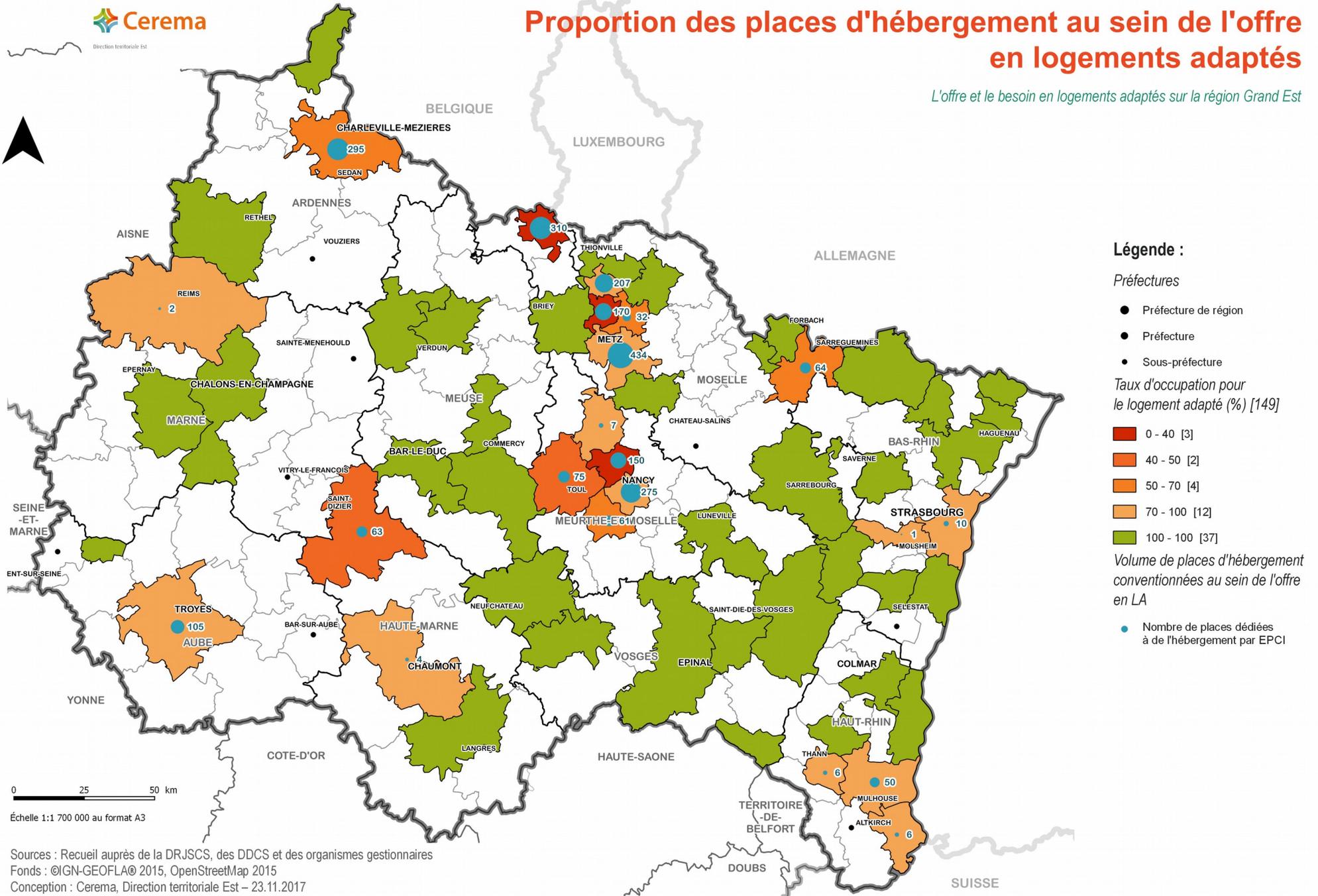
81 %

en résidences sociale
ex FTM et en FTM

Définir dans quelle
mesure et sous quelles
conditions l'hébergement
a sa place au sein de l'offre
en logement adapté

Proportion des places d'hébergement au sein de l'offre en logements adaptés

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



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



80 %

des structures emploient des ETP
dédiés à l'accompagnement social



1/75

1 ETP d'accompagnement
social pour 75 résidents



1/10
PF et RA



20 %

des structures font appel à des
bénévoles



74 %

des structures reçoivent des orientations du

SIAO

62 %

des structures reçoivent des

demandes directes

55 %

des structures reçoivent des orientations

d'associations

Une gestion en évolution, reposant de plus en plus sur un réseau partenarial

Principaux constats

- Un taux d'occupation du parc élevé avec une part non négligeable consacrée à l'hébergement et à la demande d'asile
- Des durées d'occupation longues et qui augmentent
- Des orientations qui s'appuient sur un réseau structuré autour du SIAO, avec des spécificités sur certains territoires

Pistes d'approfondissement

- Les ressources perçues par les ménages
 - Les redevances pratiquées par les gestionnaires
 - L'organisation et la mobilisation des effectifs et des compétences in situ
- Quels sont les modèles économiques qui caractérisent les gestionnaires ?

Pistes de questionnement

- Comment favoriser la rotation et la mobilité résidentielle, alors que les résidents tendent à se maintenir plus longtemps dans ces dispositifs ?
- L'hébergement exerce-t-il une réelle pression ou occupe-t-il une offre vacante ? Dans quelle mesure et sous quelle(s) condition(s) a-t-il sa place au sein de l'offre actuelle en logement adapté ?
- Dans quelle mesure les gestionnaires sont-ils en capacité de proposer et mettre en œuvre un accompagnement au regard de la multiplicité des difficultés rencontrées par les ménages ?
- Comment améliorer, en amont des attributions, la connaissance des projets sociaux par les partenaires afin d'optimiser les processus d'identification et d'orientation des ménages ?

Les suites de l'étude régionale

- **Les livrables disponibles pour les phases 1 et 2**

- un rapport d'analyse et un « 4 pages de synthèse » diffusés d'ici l'été (transmission aux DDI et aux membres du CRHH + publication sur le site internet de la DREAL)

- une base de données à disposition des DDI qui permettra de répondre en partie aux approches territoriales (notamment dans le cadre des PDALHPD et des PLH)

- **Les perspectives de la phase 3 : une approche par produit avec un zoom sur les FJT et les RS « jeunes »**

- un volet d'approfondissement pour améliorer la connaissance de ces dispositifs spécifiques, tant sur l'offre bâtie que sur l'occupation / les publics

- une articulation à rechercher avec la mise en œuvre de l'Accord Cadre signé avec l'UNHAJ et qui doit être mis en œuvre localement

Merci pour votre attention