

Offre et besoin en logements adaptés en région Grand Est



L'accès à un logement autonome pour les personnes rencontrant des difficultés financières et/ou d'insertion, en raison de problématiques sociales ou de leur état de santé, est un enjeu majeur, partagé par les différents acteurs de l'hébergement et du logement. Afin de garantir à ces publics particulièrement vulnérables une solution de logement et d'accompagnement adaptée, il apparaît nécessaire aujourd'hui d'affiner la connaissance des besoins et de l'offre existante, de façon à proposer une réponse cohérente, équilibrée et territorialisée.

Pour cela la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) a lancé, en lien avec les Directions départementales des territoires et celles de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDT, DDCS-PP) et la Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS), une démarche de diagnostic, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, afin de mieux cerner l'offre en structures collectives proposant des logements adaptés sur le territoire régional, et évaluer son adéquation aux besoins recensés localement. L'étude est limitée à certains dispositifs de logements-foyers, entrant dans la définition du logement adapté, et dont le détail figure ci-après, déjà mis en service au 1^{er} janvier 2017. A noter que, l'intermédiation locative et les foyers dédiés aux personnes âgées et handicapées n'ont pas été inclus dans le périmètre de l'étude et du diagnostic.

Chiffres clés Grand Est (données au 01/01/2017)

15 172 places

216 structures recensées

58 EPCI concernés

Une analyse qui porte sur les foyers de travailleurs migrants (FTM), les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les résidences sociales (RS : ex-nihilo, ex-FTM et ex-FJT), les pensions de famille (PF) et les résidences accueil (RA).

Phase 1 : Dresser un inventaire de l'offre au 01/01/2017 sur la base des données disponibles au sein des services de l'État

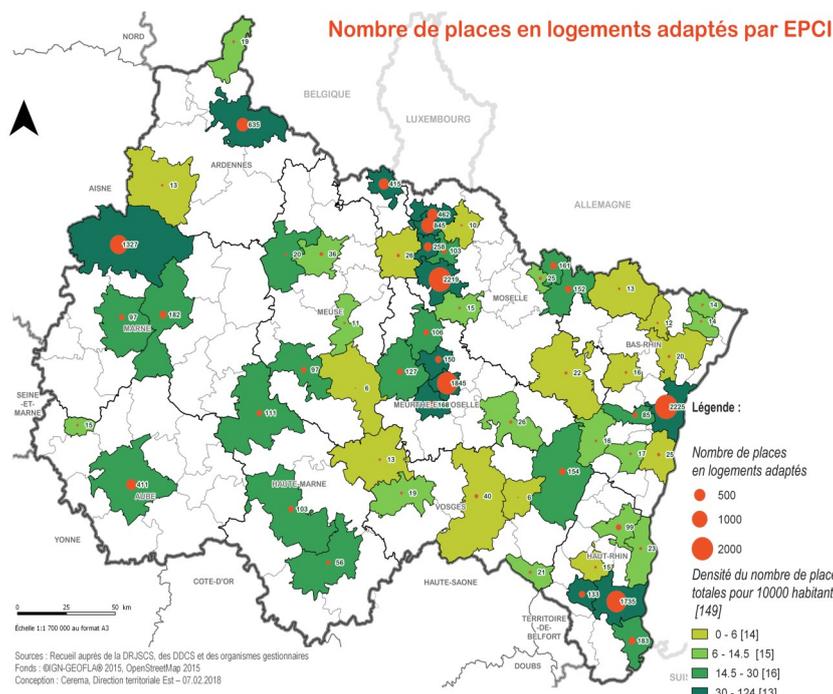
Phase 2 : Élaborer un diagnostic de l'offre par la réalisation d'une enquête auprès des gestionnaires de structures de la région (78 % de taux de réponse)

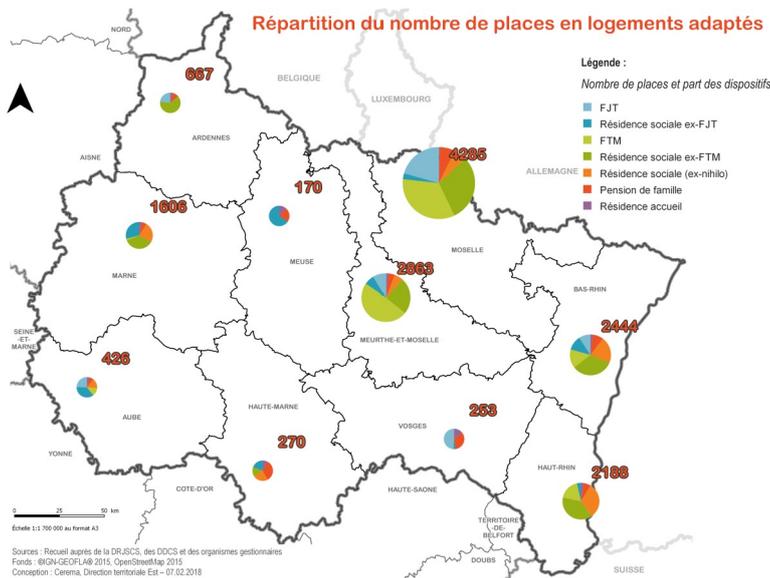
Une offre en logements adaptés fortement territorialisée

Le passé économique et industriel de certains bassins de population a participé au développement d'une offre historique au travers des foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs.

Cette offre a constitué le socle du logement adapté actuel, en contribuant au développement d'un tissu associatif et professionnel fort, et expliquant l'actuelle polarisation sur certains territoires.

En pleine mutation, cette offre s'est ouverte et restructurée avec l'apparition du modèle de la résidence sociale qui prédomine actuellement. Les déclinaisons du modèle comme les pensions de famille et les résidences-accueil permettent de répondre à la diversité de besoins qui caractérise les publics visés.

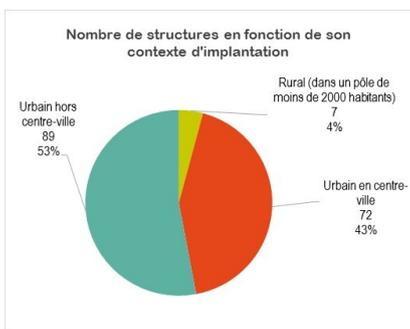




La Moselle, la Meurthe-et-Moselle, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin sont les départements concentrant le plus de places, notamment par la présence d'une offre historique issue des foyers de travailleurs migrants et des foyers de jeunes travailleurs.

A contrario, sur les départements plus ruraux, l'offre est moins conséquente et moins dense si on la rapporte à la population. Le profil des structures est plus équilibré, avec une proportion plus importante de places dans des dispositifs plus récents et plus diffus, comme les pensions de famille ou les résidences accueil.

Des implantations urbaines à questionner au regard de l'accès aux services et de la proximité aux centres-villes



671 places non desservies par des transports en commun

Les logements adaptés constituent un « mode d'habiter » essentiellement urbain, puisque 96% des structures se situent dans des pôles de plus de 2000 habitants, 50% dans des villes de plus de 25 000 habitants.

Malgré ce caractère urbain, les implantations des structures restent majoritairement situées en dehors des centres-villes.

Cet éloignement des services et du centre-ville est d'autant plus problématique pour les résidents de logements adaptés, considérant leurs difficultés sociales, économiques voire de santé. En ce sens, **28% des structures ne sont pas accessibles à moins de 20 minutes à pied des services médico-sociaux et administratifs.** L'éloignement des structures, d'autant plus important pour les structures historiques, doit cependant être nuancé en raison d'une **bonne desserte en transport en commun (95 %)**, à noter que 671 places demeurent toutefois non accessibles.

Ce constat peut interroger l'organisation à mettre en place pour assurer l'accès aux services de droit commun des résidents. **Il semble donc important que cette stratégie d'accessibilité soit inscrite dans le projet social des structures.**

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

Le « mode d'habiter » illustre bien le positionnement de ce segment de parc, entre hébergement et logement autonome. **49% de l'offre actuelle sondée est constituée de places en chambres avec des espaces collectifs partagés.** Si l'offre en logements est devenue la règle de la production depuis une décennie, l'offre en chambres permet néanmoins de répondre aux besoins de certains publics en très grande précarité.

Autre composante essentielle du logement adapté, le modèle immobilier se distingue par une forte présence d'espaces et d'équipements collectifs, représentant environ 1/3 des superficies. En tissant des partenariats, les gestionnaires créent des initiatives innovantes permettant de répondre aux besoins des résidents (appartements pédagogiques, jardins partagés, etc.). **L'évolution globale du parc existant reste un élément important à intégrer dans les réflexions des territoires afin de mieux prendre en compte les besoins des publics accueillis** (confort, accessibilité financière et adaptation face au vieillissement) et le nécessaire entretien, voire la réhabilitation du bâti.



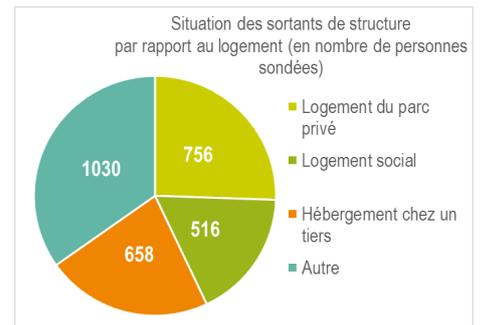
31% des structures sondées nécessitent des travaux

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

La diversité des publics et des difficultés rencontrées conduit à proposer un accompagnement multi-facettes, allant de l'aide pour la gestion locative à un soutien plus social voire médical, d'autant plus important face à l'émergence de nouvelles problématiques (troubles psychologiques, addictions, perte d'autonomie notamment).

Ce constat amène à s'interroger sur la **spécialisation des compétences des gestionnaires et de leurs équipes, et sur la formalisation des partenariats** qu'il conviendrait de mettre en place. Il apparaît donc essentiel de **réinterroger régulièrement le projet social** de la structure, et au besoin d'y apporter les ajustements nécessaires, de façon à garantir une réponse adaptée à l'évolution des besoins des publics accueillis.

Concernant le parcours résidentiel, il est nécessaire de **travailler plus fortement à l'identification des publics en capacité d'accéder au parc de logements ordinaires, et de réfléchir à l'accompagnement à mettre en place pour faciliter et sécuriser la transition**. En effet, plus d'une personne sur deux parmi les structures sondées ne parvient pas à accéder à un logement autonome « classique ».



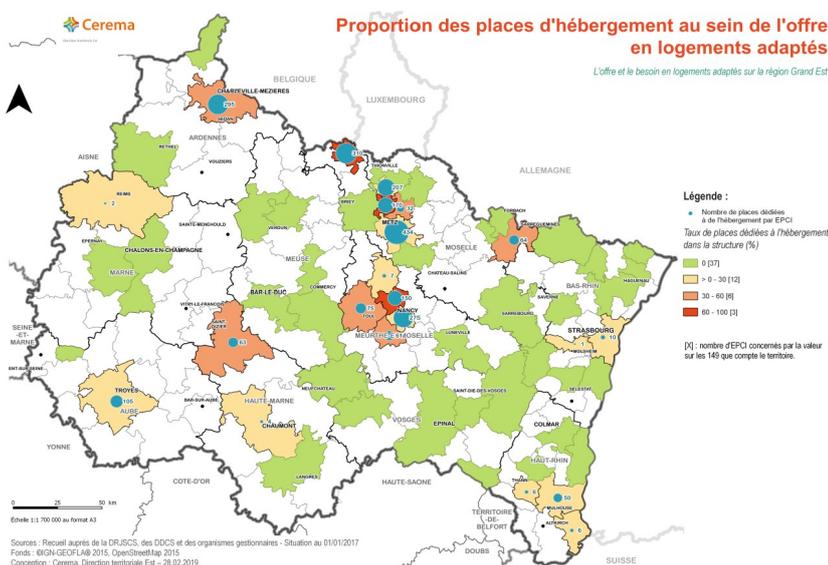
67% des structures estiment la problématique d'addiction comme émergente

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



La rotation au sein du parc des logements adaptés qui tend à diminuer (42 % des résidents occupent la structure depuis plus de 2 ans) et le taux de remplissage moyen de 93 %, questionnent l'évolution de l'offre, tant en termes d'adaptation de l'existant, que de développement d'une offre nouvelle, au regard des enjeux et besoins locaux.

Si la gestion de ces structures repose sur un réseau partenarial fort, l'orientation des publics reste un enjeu majeur, afin de proposer la solution de logement et d'accompagnement la plus adaptée. La proportion des refus pour profil inadéquat avec le projet social (45%) ou l'absence de places adaptées en raison de la composition familiale (30%), peuvent également conduire à **questionner l'offre actuelle et sa capacité à répondre à la demande**. La réflexion doit également intégrer l'orientation des publics, à travers notamment le **renforcement du rôle du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO)**, acteur central dans la connaissance des publics et de leurs besoins.



1792 places en logements adaptés sont actuellement dédiées à de l'hébergement par conventionnement, représentant 12 % de la capacité totale de l'offre régionale.

Située à 81% dans les structures historiques (FTM, résidences sociales ex-FTM et FJT), cette occupation, qui relève en grande partie de l'hébergement des demandeurs d'asile (40%) et de l'hébergement d'urgence (38%), met en lumière la saturation du secteur de l'hébergement.

Ce constat amène à s'interroger sur le niveau de pression que peut exercer l'hébergement sur le logement adapté (réelle pression ou occupation d'une offre vacante) et sur la capacité des structures à proposer les bonnes conditions du vivre-ensemble, considérant cette mixité d'usage.

Quels enseignements ?

Le diagnostic mené en Grand Est met en exergue la **diversité des typologies de structures en logements adaptés et de l'accompagnement proposé**, ayant pour objectif de répondre de façon adaptée aux besoins des publics accueillis. Cette offre, qui permet de **répondre aux enjeux de la stratégie du « logement d'abord »**, permet d'apporter une solution-logement à des publics en situation précaire cumulant parfois plusieurs problématiques (d'insertion, de santé, financières, etc.) et ne trouvant pas toujours de réponse adaptée au sein du parc de logements ordinaires.

Les résultats de l'étude régionale montrent en premier lieu le **rôle central du projet social qui structure l'accueil des publics et assure une cohérence entre l'évolution des besoins et l'offre proposée**. Dans ce cadre, une réflexion globale sur l'offre est nécessaire, envisageant les évolutions sur le bâti et surtout en reposant régulièrement la question de l'**adaptation du projet social** aux besoins et problématiques émergentes. A cet égard, un **travail sur l'offre nouvelle devra être engagé afin de réinterroger le besoin** identifié sur les territoires (tant sur sa qualification que sur sa localisation) et d'analyser, en lien avec tous les partenaires locaux, son adéquation au regard de l'offre déjà disponible (en termes de typologie de structures et d'accompagnement).

L'analyse amène ensuite à s'interroger sur la **gestion des publics accueillis**. L'étude régionale souligne la grande diversité des publics accueillis et de leurs difficultés. **L'accompagnement proposé au sein des structures doit ainsi être défini en fonction de la diversité des problématiques rencontrées et de la capacité du gestionnaire à y répondre**. La nécessité de connaître et de s'appuyer sur les dispositifs de droit commun, en complémentarité des actions menées par le gestionnaire, semble indispensable pour mener progressivement les résidents qui en ont les capacités vers le logement autonome.

Enfin, la **question des attributions et de la gestion des publics à l'échelle territoriale**, doit également être prise en compte afin de garantir une meilleure mobilisation du parc disponible, et de proposer une offre d'accompagnement qui répond aux besoins des personnes à accueillir. Au-delà de ce premier diagnostic réalisé sur les publics logés qui reste à conforter, il convient également d'**améliorer la connaissance des besoins des demandeurs présents sur le territoire**.

La stratégie « Logement d'abord »

Le plan quinquennal pour le « Logement d'abord » consiste à favoriser l'accès direct à un logement stable aux personnes sans domicile ou rencontrant des difficultés particulières d'accès ou de maintien durable dans le logement.

Cette démarche s'inscrit dans une politique plus globale du logement reprise notamment dans la loi « Evolution du logement et aménagement numérique » du 23 novembre 2018.

La stratégie « Logement d'Abord » repose sur plusieurs leviers, comme :

- la relance de la production de pensions de famille avec un objectif d'environ 1 000 nouvelles places à créer en Grand Est d'ici 2022, dont 30 % en résidences accueil.
- l'ouverture de près de 5 000 places en intermédiation locative d'ici 2022, dont 1098 nouvelles places à ouvrir en 2019.

Remerciements

À l'ensemble des gestionnaires de structures de la région pour leur implication et leur forte mobilisation lors de l'enquête qui a permis d'améliorer la connaissance du secteur du logement adapté.

À l'ensemble des Directions Départementales Interministérielles DDCCS-PP et DDT ainsi qu'à la DRDJSCS Grand Est, pour leur participation tout au long de la démarche et leurs contributions à l'analyse.

Un inventaire de l'offre mis à disposition

Recensant 78% de l'offre globale en logements adaptés, l'enquête conduite apporte des éléments de connaissance structurés sur 4 thématiques (contexte d'implantation, modèles immobiliers, sociaux et de gestion), dont le détail sera mis à disposition des Directions Départementales Interministérielles (DDCCS-PP et DDT).

Ces outils pourront utilement alimenter le contenu des fiches-actions des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), et plus globalement à fournir des éléments de diagnostic pour des approches territoriales (Programme Local de l'Habitat, Convention Intercommunale d'Attribution,..).

Vos contacts

Direction de la publication et impression : DREAL Grand Est

Rédactrice en chef : Claire CHAFFANJON (DREAL)
Rédacteurs : Valérie HARTMANN, Nicolas VALANCE et Laetitia RAULET (CEREMA), Sara PERNET et Sophie NAUDIN (DREAL)

Date de publication du document : juin 2019