

« Offre et besoin en logements adaptés en région Grand Est »

Améliorer la connaissance pour accompagner les acteurs dans leurs projets de territoire
Février 2019



Photos sur la page de garde

De gauche à droite :

- Foyer de jeunes travailleurs Sainte Constance à Metz. Crédit photo : @ Valérie Hartmann / Cerema
- Pension de famille Paul Verlaine. Crédit photo : @ Guénaëlle Valat / Cerema
- Résidence sociale ex-foyer de travailleurs migrants à Fameck. Crédit photo : @ Val de Fensch Communauté d'Agglomération
- Résidence sociale Le Central à Florange. Crédit photo : @ Val de Fensch Communauté d'Agglomération

Résumé de l'étude :

La Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de la région Grand Est, consciente des enjeux en matière d'accès à un logement autonome pour les personnes rencontrant des difficultés financières et/ou d'insertion, a souhaité faire appel au Cerema pour qu'il réalise un 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.

L'étude, pilotée par la DREAL en lien avec la Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS), menée par le Cerema s'est limitée à certains dispositifs de logements foyers, déjà mis en service le 01/01/2017. L'analyse a porté 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). Cette analyse s'est appuyée sur l'expertise et les données disponibles au sein des services de l'Etat (Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations et Direction départementale des territoires), et sur les résultats d'une enquête réalisée auprès des gestionnaires de structures de la région (78% de taux de réponse). Cette enquête a apporté des éléments de connaissance structurés autour de quatre thématique : contexte d'implantation, modèles immobiliers, sociaux et de gestion.

Au-delà de l'amélioration de la connaissance, l'étude a vocation à accompagner les acteurs dans l'élaboration de leurs documents programmatiques (plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, Programme Local de l'Habitat,...) et dans la déclinaison opérationnelle et territoriale de leurs programmes d'actions.

Sommaire

Introduction	5
Contexte et objectifs de l'étude	6
Pilotage et partenariat	7
Remerciements	7
Méthodologie	8
Description des pièces constitutives du rapport d'études	11
Préambule	12
Données générales et clés de lecture et d'analyse	13
Une offre fortement territorialisée et concentrée sur certains secteurs	16
Un taux de couverture variable selon les territoires et les typologies de structures	17
Structuration type et clés de lecture du rapport	18
Analyses thématiques	19
Quel contexte d'implantation des structures de logements adaptés ?	20
Quel modèle immobilier des structures de logements adaptés ?	31
Quel modèle social mis en place dans les structures ?	45
Quel modèle de gestion des structures ?	63
Conclusion générale et enseignements	75
Diversité de l'offre : facteurs de différenciation et convergence	76
Pistes de réflexion et d'approfondissement	77
Annexes	79
Annexe A : Glossaire	80
Annexe B : Liste des gestionnaires qui ont répondu à l'enquête	82
Annexe C : Taux de réponses à l'enquête	85
Annexe D : Atlas cartographique	88

Introduction

Contexte et objectifs de l'étude

L'accès à un logement autonome des personnes rencontrant des difficultés financières et/ou d'insertion, en raison de leur état de santé ou de problématiques sociales, est un enjeu majeur et partagé par les différents acteurs la région Grand Est.

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 sur la région pour contribuer à la construction de réponses cohérentes, équilibrées et territorialisées en matière de développement ou de transformation de l'offre.

En effet, à la différence du parc locatif social qui dispose d'outils (notamment le répertoire locatif social « RPLS » et l'enquête portant sur l'occupation du parc social « OPS ») qui permettent de caractériser la structure et l'occupation du parc, la connaissance du parc de logements dit « adaptés » ou « accompagnés » demeure partielle. Cette démarche est d'autant plus importante, voire essentielle, sur le nouveau périmètre régional, issu de la fusion des trois anciennes régions, tant en termes de définition d'enjeux partagés et de prise en compte des spécificités locales, que dans une approche plus programmatique des aides et des subventions mobilisables pour le financement des projets par l'État (notamment le budget opérationnel de programme dédié au programme 135 « Urbanisme, Territoires et Amélioration de l'Habitat » - UTAH) et/ou par d'autres partenaires.

C'est dans ce cadre que la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) a souhaité initier, 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 étude 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'objectif de cette étude est de contribuer à la mise en place d'une démarche pour d'une part, anticiper les besoins actuels et à venir de développement et d'adaptation du parc de logements adaptés, en lien avec les documents programmatiques existants, notamment les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et les programmes locaux de l'habitat (PLH), et d'autre part disposer d'une vision pluriannuelle objectivée de la production de logements sociaux et du financement de l'accompagnement.

Pilotage et partenariat

Pour mener les différentes actions liées à la réalisation du diagnostic de l'offre en logements adaptés, la DREAL a mis en place l'organisation suivante :

- le Cerema Est a été missionné pour réaliser ce diagnostic,
- un comité de pilotage restreint a lancé la réflexion sur le cadrage de l'étude, a validé la méthodologie et les étapes successives de la démarche. Ce comité est composé de la DREAL, en lien avec la DRDJSCS, et du Cerema Est,
- un comité technique a été constitué, réunissant les DDI volontaires (DDT et DDCS(PP)). Plusieurs réunions de ce comité ou/et échanges ont eu lieu notamment pour valider le questionnaire adressé aux gestionnaires de structures de logements adaptés, et partager/analyser les résultats intermédiaires ou finaux de l'étude.

Des premiers résultats ont également été présentés aux membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), le 23/11/2017. Une présentation des résultats de l'étude a été réalisée le 05/04/18 aux services déconcentrés de l'État (DDT et DDCS(PP)) et le 15/05/2018 au CRHH. Les observations recueillies lors de ces réunions ont aussi alimenté ce présent rapport.

Remerciements

Le diagnostic n'aurait pu être mené à bien sans la mobilisation et la contribution des DDI et des gestionnaires de structures dans la constitution de l'état des lieux quantitatif et la réalisation de l'enquête qualitative. Nous tenons, ici, à les remercier pour toute l'aide apportée.

Des remerciements particuliers sont adressés à M. Mohamed Boukayouh de l'Association pour l'accompagnement, le Mieux-être et le Logement des Isolés (AMLI) et M. Loïc Richard de l'association Aléos pour le temps qu'ils ont accordé, en avril 2017, à l'amélioration du questionnaire réalisé afin de mener l'enquête en ligne auprès des autres organismes gestionnaires.

Méthodologie

Un périmètre d'étude centré sur des logements-foyers

Initialement, il avait été envisagé que le périmètre de l'étude intègre tous les dispositifs de logements-foyers pour répondre au plus près de l'offre. Toutefois, deux arbitrages ont été opérés au début de l'étude, après examen du contexte et une première consultation des DDI. Le comité technique a ainsi décidé d'écarter l'intermédiation locative, dispositif pour lequel la donnée disponible reste encore partielle considérant la grande diversité et l'hétérogénéité des pratiques, ainsi que les foyers dédiés aux personnes âgées et handicapées dont les besoins sont plus spécifiques.

Ainsi, les logements-foyers analysés dans le cadre de cette étude, regroupent les dispositifs suivants : les foyers de travailleurs migrants (FTM), les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les résidences sociales (ex-nihilo, ex FTM et ex FJT), les pensions de famille et les résidences accueil.

L'étude porte sur les structures en service au 01/01/2017.

Une étude structurée en deux phases

L'étude se déroule en deux temps distincts, la structure a été établie d'un commun accord entre la DREAL et le Cerema en novembre 2016.

Le présent rapport est rédigé à l'issue de la phase 2.

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 – Août 2018

Phase 1 : Un premier état des lieux non exhaustif

Cette phase, en amont, a permis d'obtenir une première vision régionale de l'offre et de constituer une liste arrêtée de structures, existantes au 01/01/2017, qui feront l'objet de l'analyse lors des phases suivantes.

Objectifs

- Consolider un premier inventaire de l'offre sur la base des données disponibles au sein des DDI.
- Construire une vision claire et précise de l'offre existante d'un point de vue quantitatif

Méthodologie

L'enquête auprès des DDI s'est attelée à obtenir les réponses aux questions suivantes :

- Quelles sont les structures (logements-foyers) en présence sur le territoire, au 01/01/2017 ?
 - Adresse de chaque structure

- Nom de la structure
- Date d'ouverture de la structure
- Quelle est l'offre en logements et de quel type ?
 - Type de dispositifs (Résidence sociale, FJT, FTM, Pension de famille dont résidence accueil)
 - Nombre de logements et nombre de places
- Quels sont les organismes liés à la structure ?
 - Organisme gestionnaire et contact d'une personne pour la deuxième phase de l'étude
 - Organisme propriétaire

L'inventaire réalisé dans ce cadre s'est appuyé sur les données déjà disponibles au sein des DDI (tableaux de suivi d'activité notamment).

Phase 2 : Une enquête approfondie permettant un diagnostic de l'offre au 01/01/2017

La deuxième phase est définie comme étant le cœur de l'étude. Elle repose sur une enquête menée auprès des organismes assurant la gestion des structures collectives proposant du logement adapté.

Objectif poursuivi

Il s'agit de réaliser un diagnostic de l'offre via une enquête auprès des **85 organismes gestionnaires** repérés lors de la phase 1. Les données ainsi obtenues sont recoupées avec celles des DDI, pour consolider une base de données la plus exhaustive possible.

Principes retenus

Une information « formelle et officielle » des organismes gestionnaires

Lors du comité technique de l'étude qui s'est déroulé le 07/03/2017, en présence des DDSC(PP) de la région et de la DRDJSCS, ont été proposés et validés les éléments suivants :

- Les gestionnaires de structures, repérés en phase 1, sont informés de la démarche régionale lancée par la DREAL, en lien avec la DRDJSCS, par un courrier cosigné DREAL / DDI (un courrier par département)
- Le pilotage est assuré par la DREAL (volet administratif) et le Cerema (volet technique/analyse), en lien avec les DDI qui sont les interlocuteurs privilégiés des opérateurs au niveau local.

Une enquête en ligne

L'enquête prend la forme d'un questionnaire en ligne réalisé avec le logiciel Limesurvey. Un lien internet a été transmis par courrier et courriel aux organismes gestionnaires ciblés. Une notice d'aide au remplissage a été fournie.

5 volets dont 4 thématiques

L'enquête s'articule autour de quatre axes thématiques :

- **Contexte d'implantation**

Il s'agit d'évaluer l'insertion urbaine du logement et sa proximité avec des aménités urbaines. Existe-t-il une typologie d'implantation des bâtiments sur des territoires particuliers ? Faut-il délocaliser le bâtiment ou modifier les externalités ? Par exemple : La structure est-elle localisée en périphérie des villes ? Le bâtiment est-il desservi par des transports en commun ? Des services sont-ils à proximité ?

- **Modèle immobilier**

Ce thème est centré sur le bâtiment, sa configuration, son état général et son usage actuel. Faut-il le restructurer ? Quelles sont les typologies des logements ou des chambres (surface, équipement, etc.) ? Est-ce que des travaux sont à prévoir ? Existe-t-il une réserve de places mobilisables ? Quels sont les types d'espaces collectifs ?

- **Modèle social**

Existe-t-il un enjeu concernant le projet social et la politique de peuplement ? Quel est le profil du public accueilli (types de ménage, ressources, etc.) ? Quel est le besoin en accompagnement ? Quels sont les problématiques liées aux résidents ? Quels sont les parcours résidentiels ?

- **Modèle de gestion**

Existe-t-il une typologie de fonctionnement? Qu'est-ce que l'organisme gestionnaire met en place en termes de personnel, de moyens financiers, etc.

Ces volets sont complétés par des informations générales sur la personne répondant au questionnaire, sur l'organisme gestionnaire et sur la structure (type de dispositif, adresse, etc.). Ces données permettront d'une part de contacter l'organisme en cas de besoin et d'autre part de recouper les données obtenues en phase 1.

Méthode globale de construction du questionnaire

Sur la base de ces 5 volets, **83 questions** ont été proposées par le Cerema à la maîtrise d'ouvrage et au comité technique. Elles sont regroupées comme suit :

- une partie commune à toutes les structures gérées par l'organisme gestionnaire. Cette partie porte sur les informations générales relatives au gestionnaire (partie qui doit être complétée une seule fois – 7 questions),
- une partie spécifique pour chacune des structures gérées par le gestionnaire portant sur les informations générales (5 questions) et sur les informations relatives au contexte urbain, au modèle immobilier, au modèle social et au modèle de gestion (71 questions). Cette partie se duplique automatiquement lors du remplissage en autant de fois que l'utilisateur saisit de structures gérées dans la partie commune.

A noter que certaines questions présentent un caractère obligatoire ce qui a permis une bonne couverture en termes de réponse à l'enquête. D'autres questions n'ont pas été retenues comme obligatoires afin de ne pas bloquer le remplissage, notamment lorsque l'information est difficile à obtenir.

Après validation, une première version finalisée du questionnaire a été testée par deux organismes régionaux : Aléos et AMLI. Les gestionnaires ont ensuite été invités, par courrier le 24/04/2017 et par courriel le 26/04/2017, à répondre à l'enquête en ligne. Pour permettre un taux de réponse suffisamment représentatif et laisser un délai raisonnable aux gestionnaires déjà fortement mobilisés par

ailleurs, le délai de réponse, initialement fixé à la fin du mois de mai, a été prolongé jusqu'au 07/07/2017.

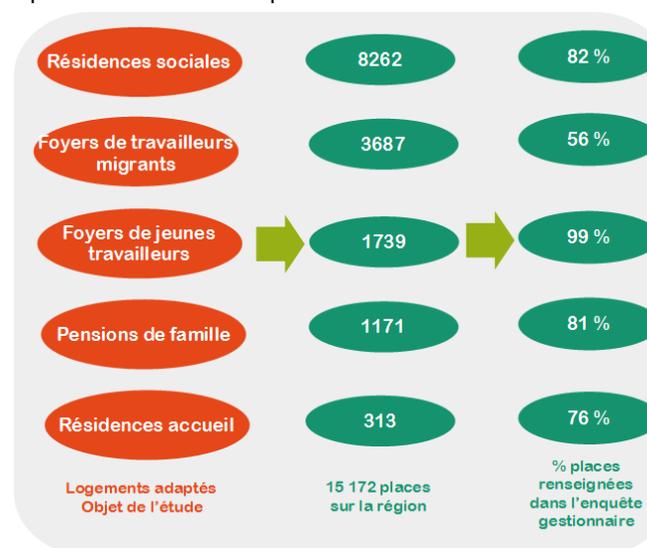
Exploitation des données

Une représentation des réponses inégales mais suffisamment significative pour une exploitation

L'analyse des réponses par organismes gestionnaires révèle les points suivants :

- 216 structures enquêtées et 168 réponses reçues complètes.
- Soit un taux de couverture de 78 % sur 58 EPCI.

Détail des réponses en nombre de places :



Le taux de représentation indiqué pour chaque question posée est variable (il est indiqué dans la partie « analyses thématiques » de ce rapport). Il est calculé en divisant le nombre de structures, dont le gestionnaire a répondu à la question, par 216 (nombre de structures enquêtées).

Hiérarchisation dans le traitement des réponses

Chaque question a été classée suivant trois niveaux de priorité de traitement :

- Niveau de priorité très fort (niveau 3) : les réponses sont analysées
- Niveau de priorité fort (niveau 2) : certaines de ces réponses sont analysées pour compléter l'analyse des réponses de niveau 3
- Niveau de priorité moins fort (niveau 1) : ces réponses ne sont pas analysées. Elles figurent néanmoins dans le tableau consolidé

Ce niveau de priorisation a été défini considérant notamment le taux de réponse à l'enquête en ligne et les enjeux identifiés par la DREAL et les DDI.

Partis pris de calcul ou de traitement

Selon le type de réponses, des partis pris de calcul ont été choisis. Par exemple, certains calculs ont été réalisés soit par structure, soit par personne, soit par place.

Parallèlement, des réponses ont fait l'objet de retraitement (notamment les informations renseignées dans la catégorie « autre » qui n'ont été prises en compte que si elles apportaient des précisions utiles à la question posée) et/ou de suppression (notamment si une incohérence importante a été constatée et/ou relève d'une mauvaise compréhension de la question).

Description des pièces constitutives du rapport d'étude

Le présent rapport d'étude se décompose en plusieurs documents, pouvant être séparés les uns des autres :

- La présente partie qui regroupe l'**introduction** dont la **méthodologie**. Elle permet de contextualiser l'étude et de décrire la méthodologie retenue.
- Le **diagnostic** constitue la pièce maîtresse de l'étude. Il consiste en une compilation des différentes données statistiques étudiées et les analyses

basées sur l'exploitation de ces dernières. Chaque donnée est cartographiée ou représentée sous forme de graphiques (excel), décrite et analysée, permettant de comprendre en quoi elle contribue à la réflexion. Cet atlas est réalisé à l'**échelle régionale** avec des déclinaisons possibles à l'échelle de l'EPCI pour certains thèmes. Il est décliné en 4 volets : contexte d'implantation des structures, modèle immobilier, modèle social et modèle de gestion. Chaque analyse est complétée par une conclusion intermédiaire.

- La **conclusion** permet de mettre en lumière les grands **enjeux** sur la région Grand Est et d'initier une réflexion sur les thèmes à approfondir.

Il est à noter que si chacun de ces trois documents peut se lire séparément, l'ensemble forme un tout dont il est difficile d'extraire des informations non contextualisées. Chacune des données statistiques retenues a été choisie pour sa lisibilité et sa fiabilité, néanmoins elle constitue une source de données parmi d'autres. Il convient donc de prendre un certain recul vis-à-vis des chiffres présentés et de ne pas les extraire à d'autres fins que celle de cette étude.

Préambule

Données générales et clés de lecture et d'analyse

L'enquête menée auprès des organismes gestionnaires, consolidée et validée par les DDI fait état de 15 172 places au 01/01/2017, sur la région Grand Est. Le périmètre de l'étude, comme évoqué dans l'introduction ayant été volontairement restreint aux structures collectives mentionnées ci-contre.

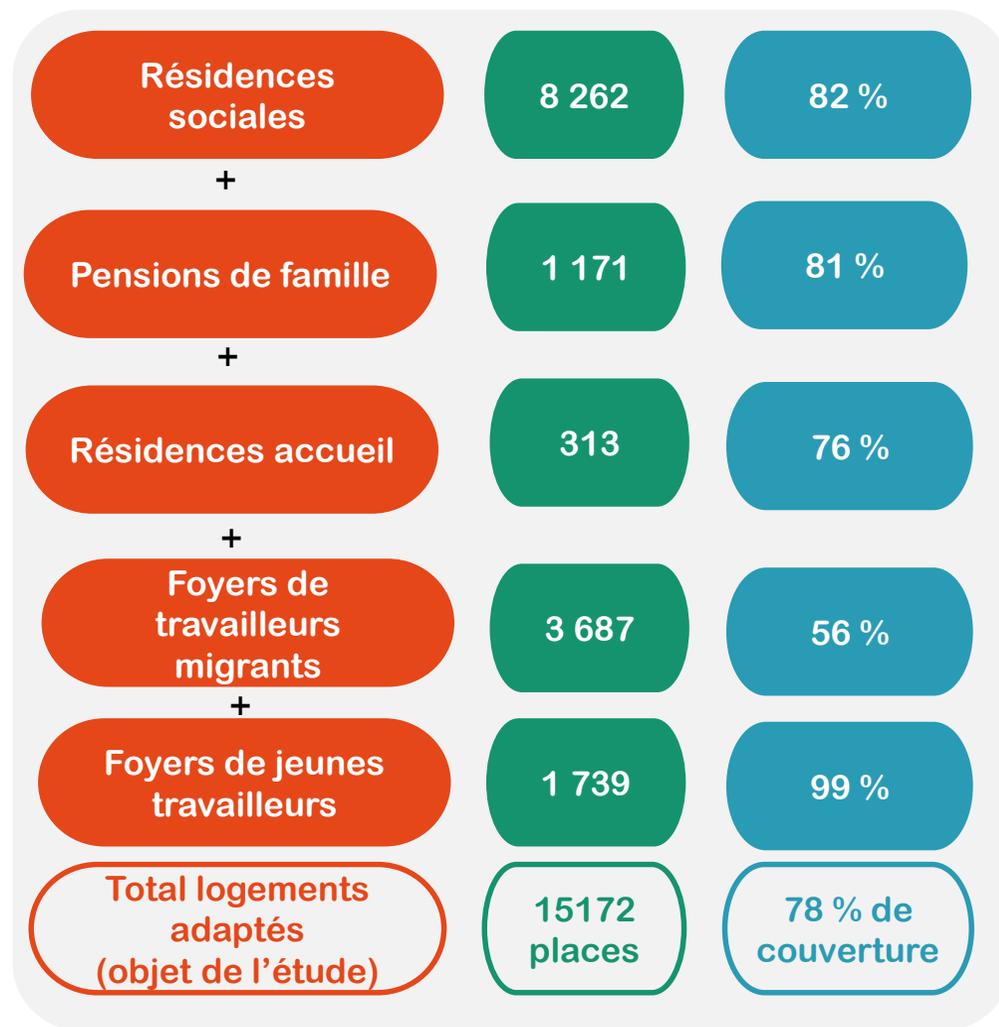
En premier lieu, les résidences sociales comptabilisent 8 262 places sur la région. Au sein de cette catégorie, on distingue trois types de structures :

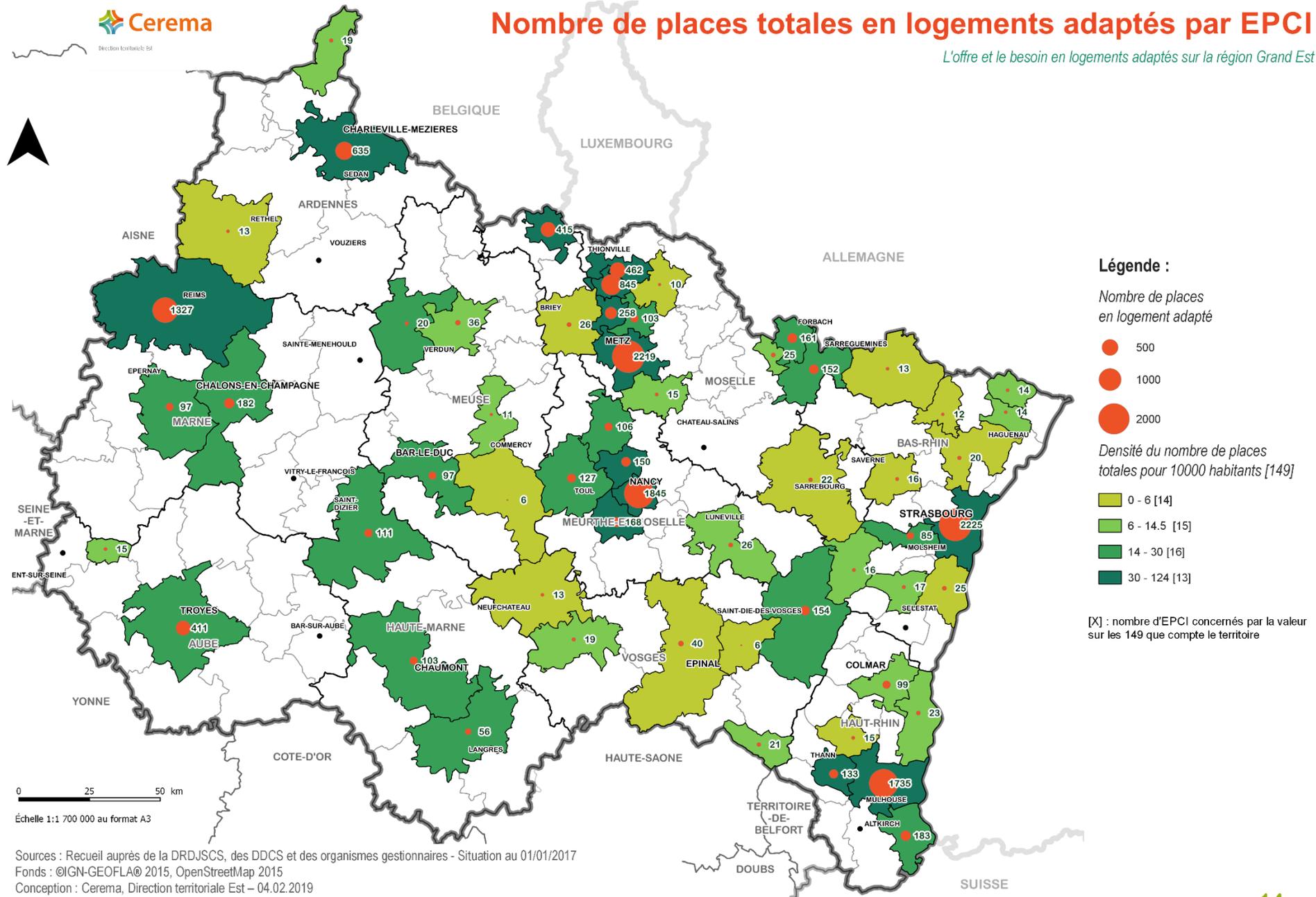
- Les résidences sociales ex nihilo
- Les résidences sociales issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants (nommées RS ex-FTM)
- Les résidences issues de la transformation des foyers de jeunes travailleurs, qu'elles ou non l'agrément « jeunes travailleurs » (nommées RS ex-FJT)

A cette catégorie, il convient d'ajouter les places en pensions de famille (1 171 places) et en résidences accueil (313 places).

En second lieu, on note le poids encore important des foyers de travailleurs migrants non transformés sur la région, avec à la date du recensement encore 3 687 places non reconverties. Enfin, 1 739 places de foyers de jeunes travailleurs, sans agrément « résidence sociale », sont ouvertes.

Concernant le taux de couverture de l'enquête, celui-ci s'avère élevé puisque 78% des places ont été analysées, avec toutefois un taux de réponse relativement plus faible pour les FTM (56%).



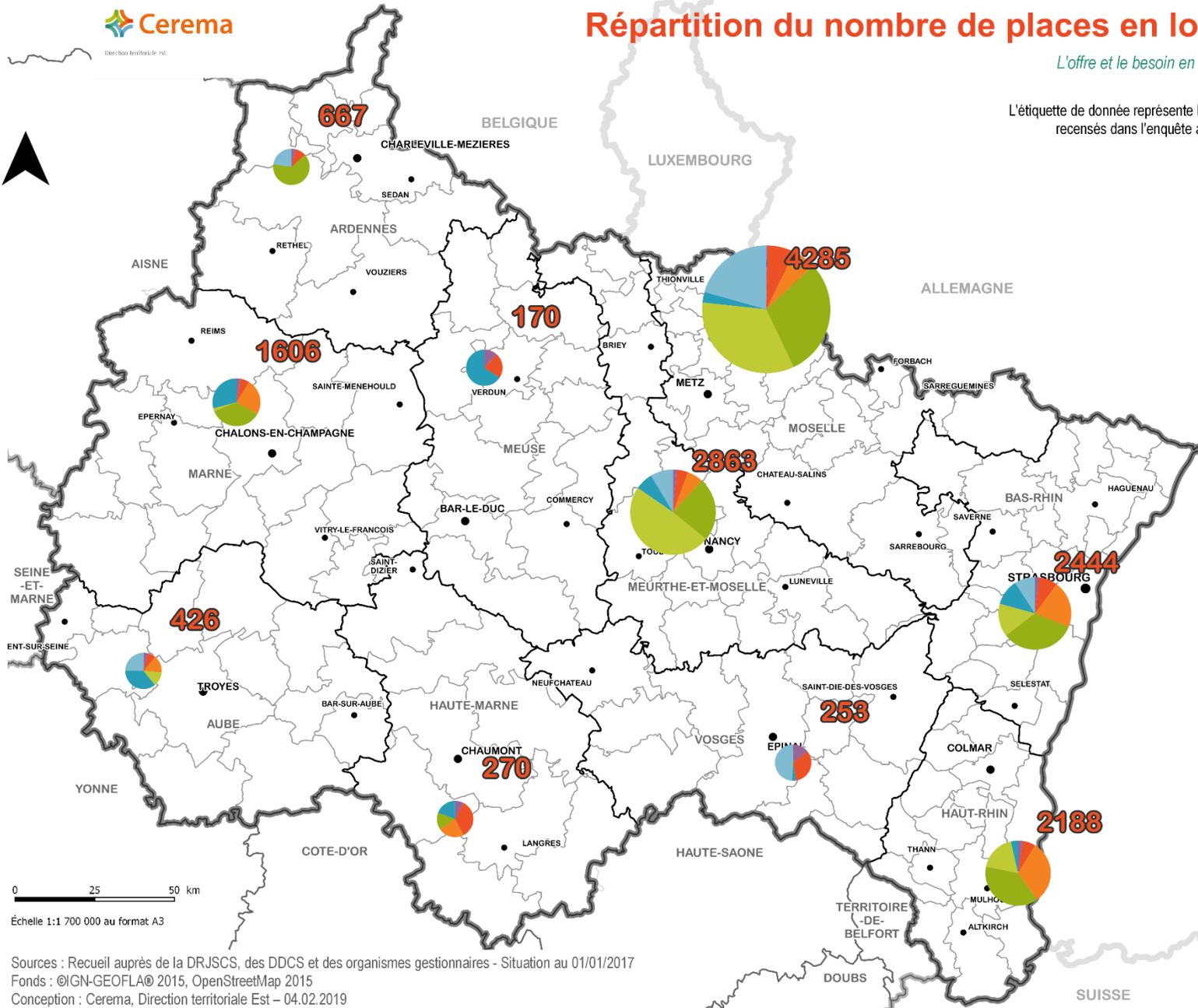


Sources : Recueil auprès de la DRDJSCS, des DDCCS et des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017
 Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
 Conception : Cerema, Direction territoriale Est – 04.02.2019

Répartition du nombre de places en logements adaptés

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

Echelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès de la DRJSCS, des DDCS et des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017
 Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
 Conception : Cerema, Direction territoriale Est – 04.02.2019

Une offre fortement territorialisée et concentrée sur certains secteurs

Source : données disponibles au sein des services de l'Etat croisées avec les données des gestionnaires de structures

Analyse des résultats

L'offre en logements adaptés est fortement territorialisée à l'échelle de la région Grand Est.

L'offre en volume (**Carte 1 : Nombre de places par EPCI page 13**) est fortement concentrée sur le sillon mosellan, de Nancy aux portes du Luxembourg, et sur les anciens bassins industriels, représentant 44% des places de la région (6 749 places, y compris Nord Meurthe-et-Moselle, hors Moselle Est). Les autres implantations sont localisées majoritairement dans les grands pôles urbains : Strasbourg, Mulhouse, Reims, Charleville Mézières et Troyes. A contrario en dehors de ces territoires, l'offre est plus diffuse au sein de pôles urbains locaux et/ou de certains bassins d'emplois.

L'analyse départementale (**Carte 2 : répartition départementale page 14**) confirme cette concentration de l'offre sur certains territoires puisque la Moselle, la Meurthe-et-Moselle, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin sont les départements comptabilisant le plus de places, notamment à travers l'offre issue des foyers de travailleurs migrants et des foyers de jeunes travailleurs historiques. 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 accueillis au sein de ces structures.

Ainsi sur les départements moins concernés par l'héritage des foyers et plus ruraux, le profil des structures est plus équilibré, avec une proportion plus importante de places de pensions de famille ou de résidences accueil.

Un taux de couverture variable selon les territoires et les typologies de structures

Département	FJT	FTM	PF	RA	RS	Dont RS ex-nihilo	Dont RS ex-FJT	Dont RS ex-FTM	Total par département	Total de places enquêtées	% de couverture
8	153		65	25	424			424	667	667	100%
10	105	55	31	16	219	65	154		426	400	94%
51		32	97	45	1432	390	468	574	1606	1496	93%
52			94	20	156	63	52	41	270	270	100%
54	248	1396	123	40	1056	170	192	694	2863	1675	59%
55			38	20	112		112		170	112	66%
57	885	1445	295	15	1645	247	114	1284	4285	4185	98%
67	224	360	206	45	1609	625	164	820	2444	1186	49%
68		399	138	51	1600	688	78	834	2188	1582	72%
88	124		84	36	9		9		253	194	77%
Total sur Grand Est	1739	3687	1171	313	8262	2248	1343	4671	15172	11767	77%

Les données sont issues d'un déclaratif des services de l'Etat et des gestionnaires, à la date du 01/01/2017. Une case blanche signifie qu'aucune place n'a été déclarée pour le dispositif cité, dans le département étudié. Clé de lecture : dans le département 51, aucune place n'est proposée dans un FJT, au 01/01/2017, selon l'enquête menée auprès des gestionnaires et des services de l'Etat.

En complément de la carte précédente, le tableau ci-dessus présente :

- La répartition du nombre de places au 01/01/2017 selon le type de structure.
- Le détail de la répartition des places pour les résidences sociales, affiché par origine de la structure initiale.
- Le nombre total de places recensées par département et le nombre de places totales enquêtées. Sur cette base est calculé un pourcentage de couverture territoriale.

Ce dernier est relativement élevé sur l'ensemble des territoires, excepté dans le Bas-Rhin (11 structures n'ayant pas répondu à l'enquête), la Meurthe-et-Moselle (9 structures) et la Meuse (6 structures).

En conclusion, il est important de souligner que pour le diagnostic qui suit, seuls les résultats concernant les structures enquêtées sont présentés. Il est donc nécessaire de prendre en compte la partialité de certains résultats et les biais de représentation qui peuvent exister, tant sur le type de structures que sur la couverture spatiale.

Structuration type et clés de lecture du rapport

Question issue du questionnaire compilant une ou plusieurs données

Indication portant sur le taux de réponse à la question, permettant d'avoir un degré de fiabilité de l'analyse présentée

Notice de lecture du diagnostic

Illustration(s) reposant sur l'exploitation d'une donnée issue de l'enquête, représentée par un tableau, un graphique, etc.

Analyse des résultats

Analyse des résultats

→ *Mise en exergue des points saillants de l'analyse et des pistes de questionnement*

Chiffres clés de l'analyse

Analyses thématiques

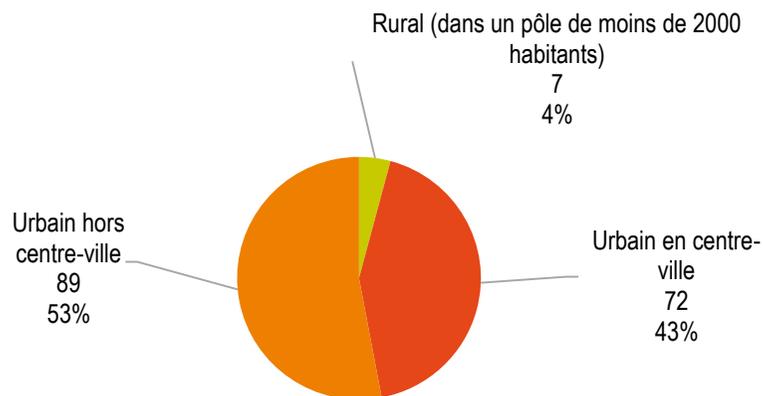
Quel contexte d'implantation des structures de logements adaptés ?

Accueillant des publics précarisés et/ou rencontrant des difficultés particulières, les logements adaptés doivent proposer une offre accessible aux services de droits communs de la ville et aux aménités urbaines. Dans un objectif d'équilibre de peuplement et pour répondre aux enjeux de mixité, l'implantation de cette offre doit être privilégiée à l'extérieur des quartiers concentrant déjà certaines difficultés (notamment les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville) de façon à limiter l'effet de stigmatisation.

Les logements adaptés sont-ils situés en ville ?

78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Structures et contexte d'urbanisation



Clé de lecture : 72 structures (43 % des 168 structures, dont le gestionnaire a répondu à l'enquête) sont implantées en centre-ville dans une commune de plus de 2000 habitants

Analyse des résultats

Sur les 168 structures analysées, 96% se situent dans un pôle urbain où la population est supérieure à 2 000 habitants (soit 161 structures). Près de 50% des structures se situent dans des villes dont la population était supérieure à 25 000 habitants en 2014. Enfin, 36% des structures sont situées dans des pôles de plus de 100 000 habitants.

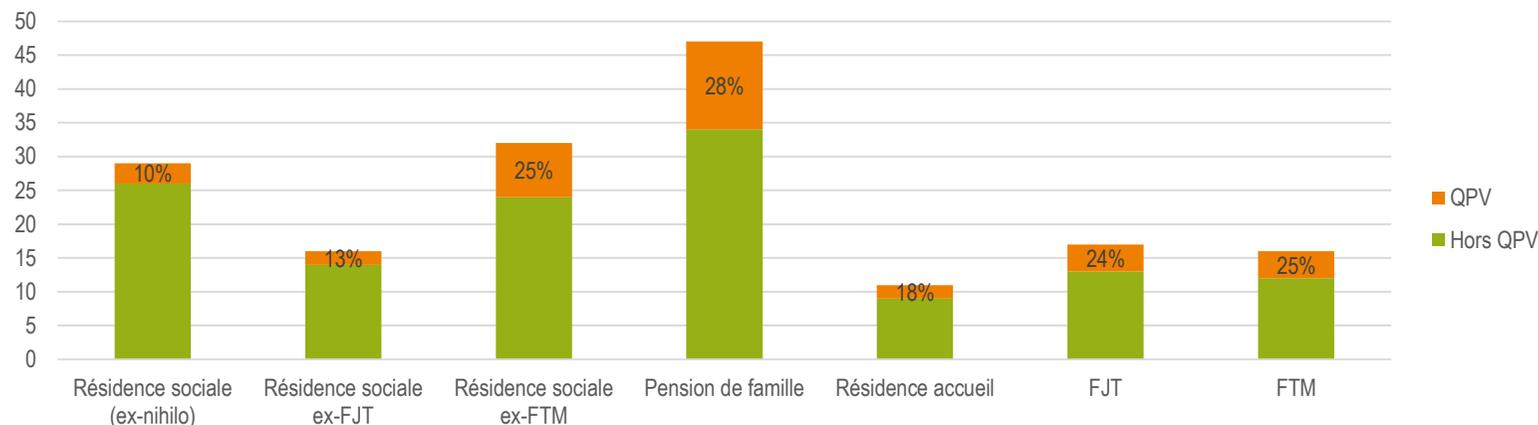
Le caractère urbain relativement fort de l'offre en logements adaptés est d'autant plus marqué pour certains dispositifs, notamment les FJT, les résidences sociales ex-FJT ou encore les résidences accueil, pour lesquels la localisation en centre-ville s'élève à 59%.

Toutefois, 53% des structures sont perçues par les gestionnaires comme étant situées en dehors des centres-villes. Ce constat se renforce pour les structures historiques, notamment les FTM et les résidences ex-FTM, puisque sur les 50 structures analysées, 70% sont perçues par les gestionnaires comme étant situées en dehors des centres-villes.

161
structures
de l'enquête sont situées dans des communes de plus de 2 000 habitants

Sont-ils implantés en quartiers prioritaires de la politique de la ville ?

Structures situées en quartiers prioritaires de la ville



78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Clé de lecture : compte tenu des réponses des gestionnaires, 3 résidences sociales (ex-nihilo) sont situées en quartier prioritaire de la ville (QPV), ce qui représente 10% des 29 résidences sociales ex-nihilo.

Analyse des résultats

Sur l'ensemble des structures sondées ayant répondu à l'enquête, 21% d'entre elles sont situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), ce taux étant porté à 28% pour les pensions de famille.

Les résidences sociales ex-nihilo et les RS ex-FJT sont les structures les moins situées en QPV. Pour la première catégorie, cela peut refléter une volonté de mixité sociale, en cohérence avec les orientations de la programmation des aides à la pierre.

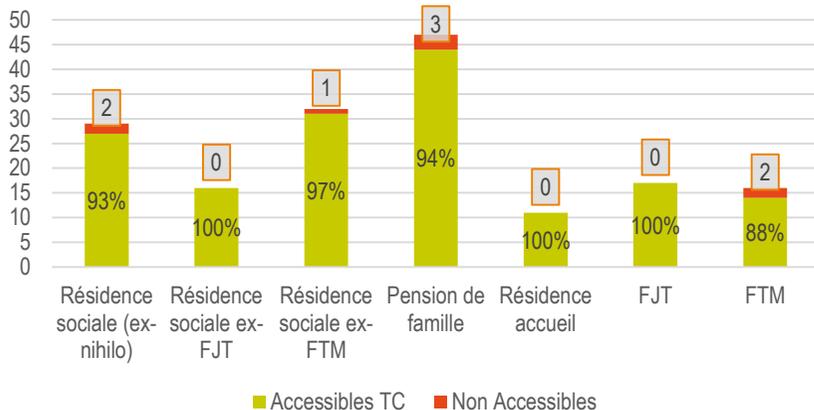
→ L'implantation en quartier prioritaire de la ville est une donnée importante, notamment au regard de la loi « Egalité et citoyenneté » du 27/01/2017, qui a pour objectif de favoriser la mixité sociale et les équilibres de peuplement dans les quartiers, en évitant de concentrer des publics déjà précarisés dans des secteurs en difficulté.

21%
des structures
en QPV

Les structures sont-elles accessibles en transport en commun ?

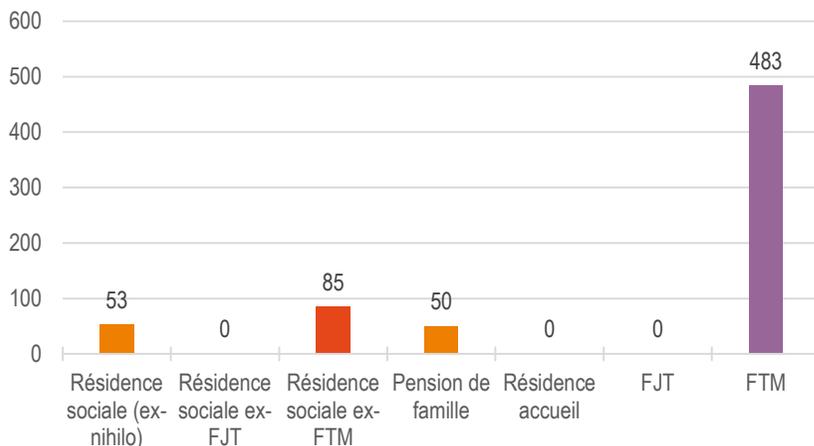
78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Structures accessibles en transport en commun



Clé de lecture : 88 % des FTM (14 sur 16 structures analysées) sont accessibles en transport en commun

Places non desservies par les transports en commun



Clé de lecture : 483 places en FTM (structures analysées) ne sont pas accessibles en transport en commun

Analyse des résultats

Les gestionnaires ayant répondu à l'enquête décrivent une bonne accessibilité des structures, puisque 95% d'entre elles sont accessibles en transport en commun.

Les FJT, transformés ou non, et les résidences accueil, bénéficient des meilleurs taux d'accessibilité permettant ainsi de répondre aux besoins des publics accueillis au sein de ces structures, ces derniers étant a fortiori d'autant plus dépendants des transports en commun et des services des centres-villes.

Au global, seules 8 structures sur les 169 incluses dans le périmètre de l'enquête, représentant 671 places, sont estimées inaccessibles par les gestionnaires.

Toutefois il convient de noter de fortes disparités entre les dispositifs, puisque 2 FTM représentent à eux seuls plus de 70% des places inaccessibles en transport en commun. Ce constat peut interroger l'organisation à mettre en place pour assurer l'accès aux services de droit commun des résidents, et amener à questionner la transformation et/ou la relocalisation de ces structures.

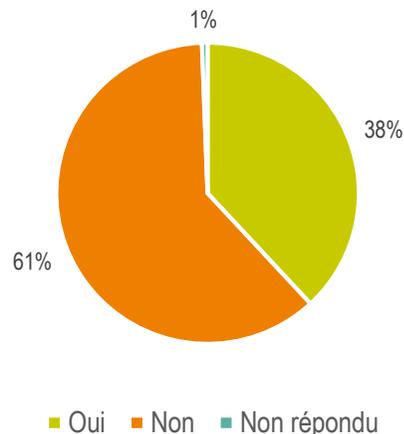
→ *L'accessibilité en transport en commun doit rester un critère important s'agissant de l'implantation des structures de logements adaptés afin de favoriser l'autonomie des résidents et leur mobilité pour un coût mesuré. Il semble donc nécessaire que cette stratégie d'accessibilité soit inscrite dans le projet social des structures.*

671

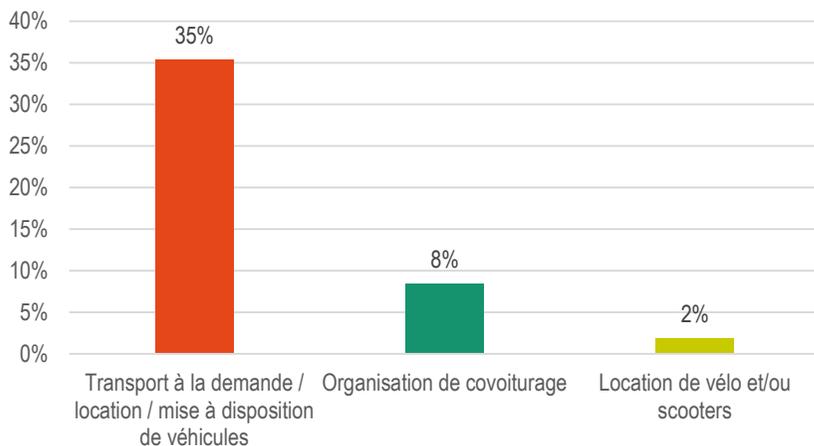
places ne sont pas desservies par des transports en commun

Des systèmes de transport alternatifs sont-ils mis en place par le gestionnaire ?

Mise en place d'un système de transport alternatif par l'organisme gestionnaire



Structures où sont mises en place ces initiatives



Clé de lecture : 8 % des gestionnaires organisent du covoiturage

78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Analyse des résultats

38% des gestionnaires sondés ayant répondu à l'enquête, déclarent mettre en place au sein de leur structure, un système de transport qui permet aux résidents de pouvoir se déplacer, en complément ou en substitution de l'offre en transport en commun.

L'analyse qualitative des réponses ne permet toutefois pas de dresser des constats clairs et exhaustifs s'agissant des différents systèmes de transport « alternatifs » mis en place par les gestionnaires.

Cependant, parmi ces initiatives, il convient de noter que 35% des gestionnaires proposent :

- des transports à la demande, individuels ou collectifs, par un employé
- de la mise à disposition de véhicules de service
- de la location de voitures

Par ailleurs, 8% des gestionnaires indiquent organiser des covoiturages en interne (même si cela peut recouper la modalité précédemment décrite).

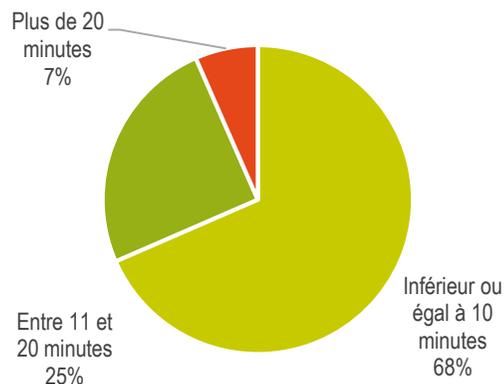
Enfin, il convient de noter que 3 structures proposent de la mise à disposition de vélos, et deux gestionnaires mettent en place des systèmes d'autopartage ou de location de véhicules électriques.

38%
des structures mettent en place un système de transport alternatif aux transports en commun

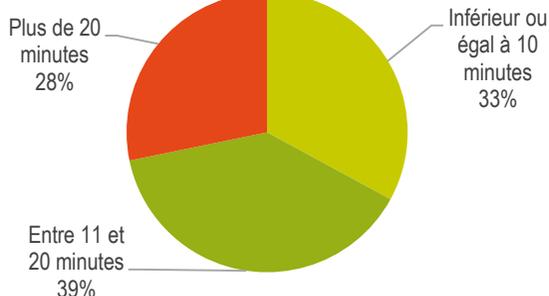
Les structures sont-elles à proximité des principaux services et équipements, à pied ?

78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

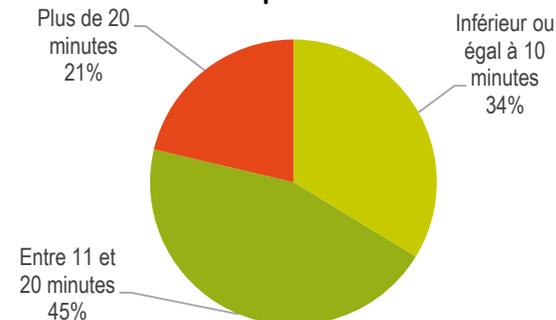
Proximité des commerces en temps de marche à pied



Proximité des services administratifs, sociaux et médicaux en temps de marche à pied



Proximité des services culturels et sportifs en temps de marche à pied



Analyse des résultats

Concernant les commerces, l'ensemble des structures dispose d'une bonne accessibilité puisque 93% d'entre elles sont situées à moins de 20 minutes à pied de ce type d'équipement. Les résidents disposent donc d'une certaine autonomie pour mener leur vie quotidienne.

Concernant les services administratifs, sociaux et médicaux, il convient de noter que 28% des structures ne sont pas accessibles à moins de 20 minutes à pied de ces services. Cela signifie notamment que les résidents ont besoin d'un système de transport motorisé, soit public, soit mis en place par le gestionnaire, pour y accéder. Ce constat est d'autant plus pertinent qu'il s'agit de services indispensables dans le quotidien des résidents de logements adaptés.

Enfin, un constat similaire peut être fait concernant les services culturels et sportifs, inaccessibles à pied pour près de 21% des structures. Cette situation n'est pas sans incidence sur le projet social développé par le gestionnaire et interroge donc sur la capacité de ces structures à proposer des animations pouvant favoriser l'insertion sociale des résidents par l'accès à la culture notamment.

→ *S'il n'existe pas de grandes difficultés pour rejoindre les commerces, l'accessibilité des services administratifs, sociaux et médicaux reste un critère primordial pour l'implantation des structures de logement adapté, dans la mesure où leur proximité doit faciliter l'accomplissement des démarches nécessaires par les résidents eux-mêmes.*

28%

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

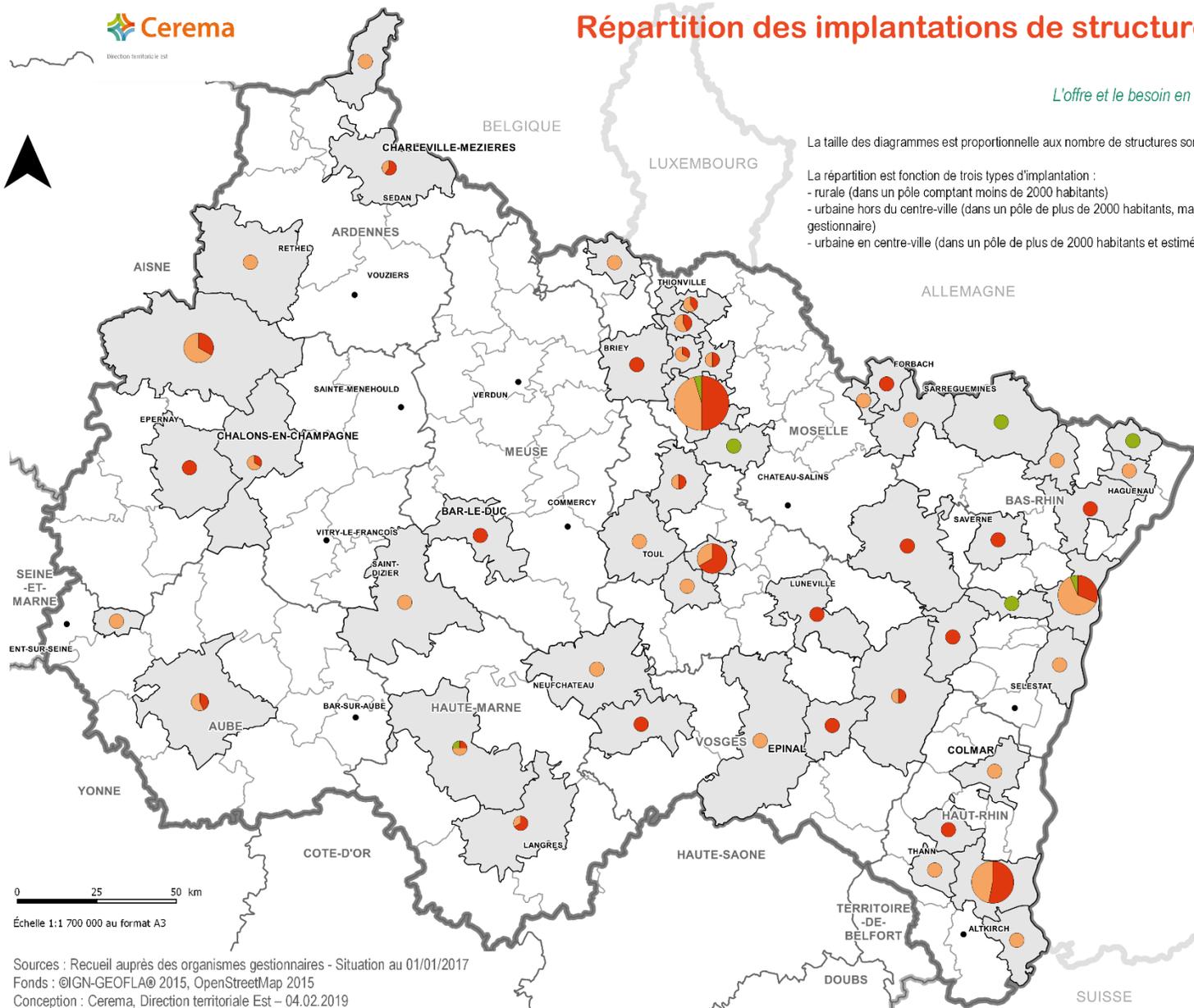
Répartition des implantations de structure selon le contexte d'urbanisation

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



La taille des diagrammes est proportionnelle aux nombre de structures sondées au travers de l'enquête présentes sur l'EPCI.

La répartition est fonction de trois types d'implantation :
 - rurale (dans un pôle comptant moins de 2000 habitants)
 - urbaine hors du centre-ville (dans un pôle de plus de 2000 habitants, mais estimée en dehors du centre-ville par le gestionnaire)
 - urbaine en centre-ville (dans un pôle de plus de 2000 habitants et estimée située en centre-ville par le gestionnaire)



Légende :

Répartition des implantations selon le contexte d'urbanisation

- Structures rurales
- Structures urbaines hors du centre-ville
- Structures urbaines en centre-ville

- 5
- 15

L'échelle est proportionnelle au nombre de structures présentes sur l'EPCI

- EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête

0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

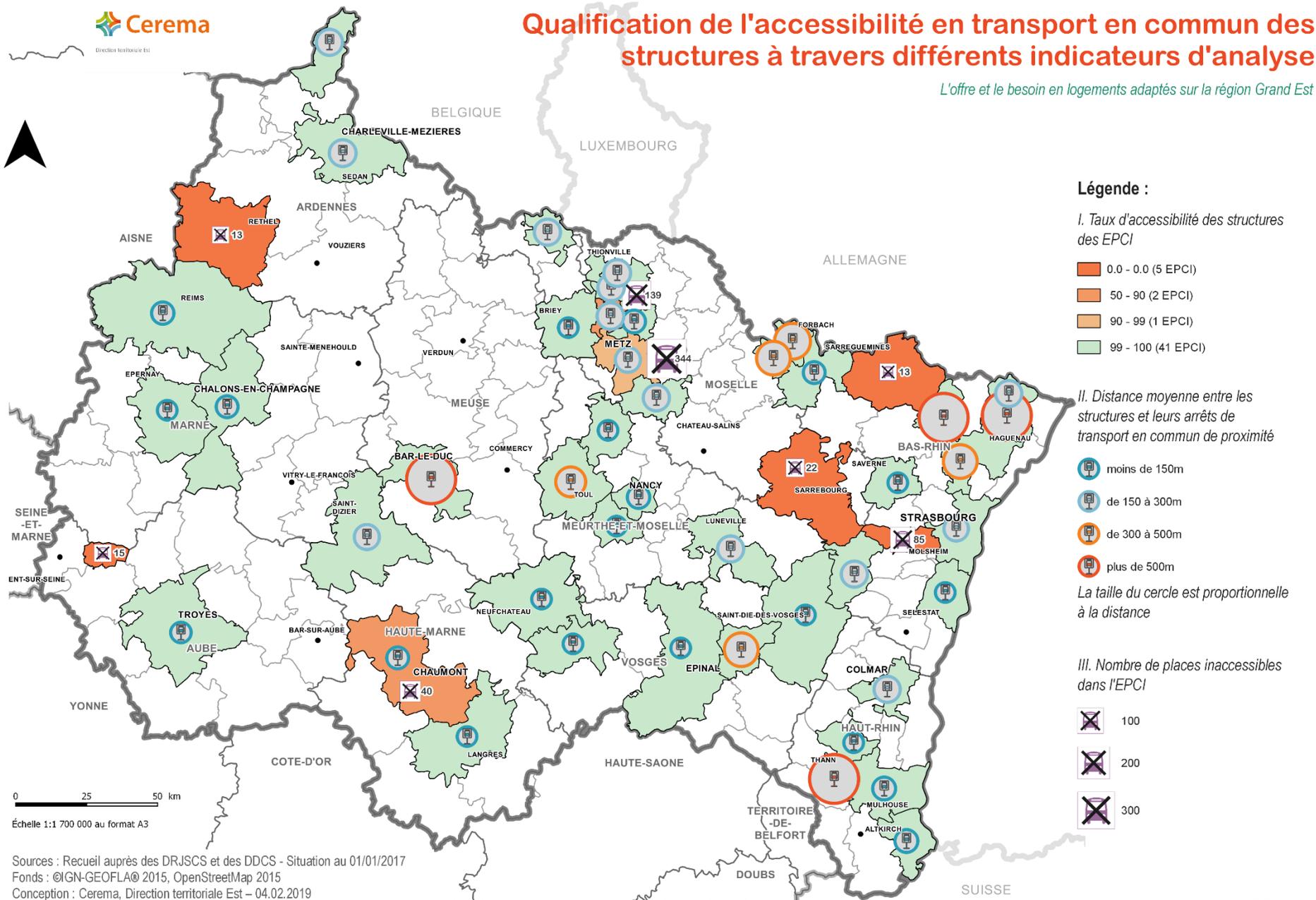
Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017

Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015

Conception : Cerema, Direction territoriale Est – 04.02.2019

Qualification de l'accessibilité en transport en commun des structures à travers différents indicateurs d'analyse

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

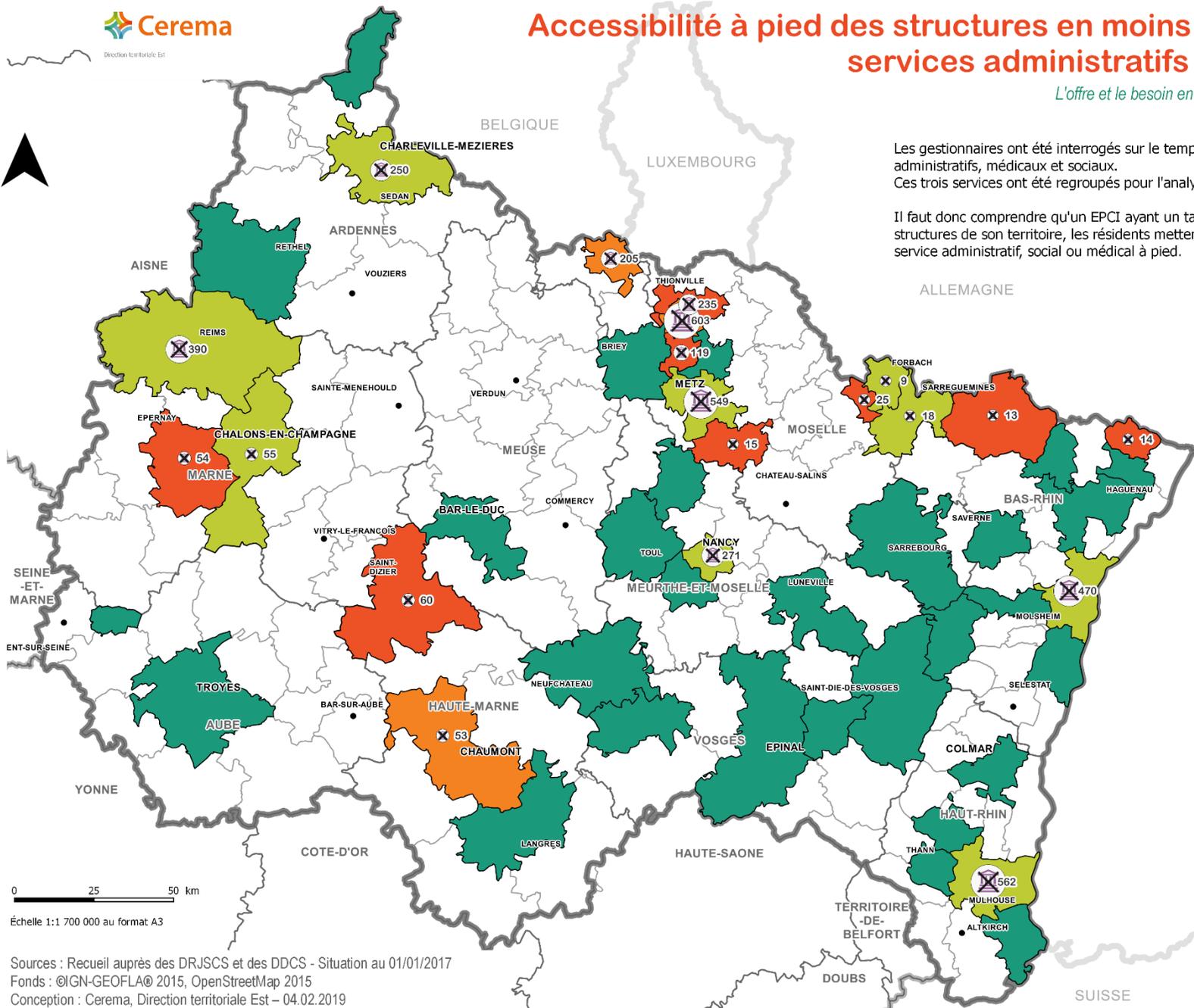


Accessibilité à pied des structures en moins de 20 minutes des services administratifs et médico-sociaux

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

Les gestionnaires ont été interrogés sur le temps moyens d'accès aux services administratifs, médicaux et sociaux. Ces trois services ont été regroupés pour l'analyse.

Il faut donc comprendre qu'un EPCI ayant un taux de 40% signifie que pour 40% des structures de son territoire, les résidents mettent au moins 20 minutes pour accéder à un service administratif, social ou médical à pied.



Légende :

Taux de structures accessibles à moins de 20min à pied des services cibles [149]

0 - 40 [0]

40 - 60 [0]

60 - 99 [0]

100% [0]

Nombre de places à plus de 20min à pied des services cibles

⊗ 3970 places concernées variant de 13 à 603 places

[x] : nombre d'EPCI concernés par la valeur sur les 149 que compte le territoire.

Des implantations urbaines, mais majoritairement en dehors des centre-ville

Analyse des résultats

Carte 1 (contexte d'urbanisation, page 25) : S'il convient de souligner une implantation majoritairement urbaine sur l'ensemble des territoires de la région, des implantations territoriales se situent également dans des pôles de moins de 2 000 habitants, notamment à la frontière de la Moselle et du Bas-Rhin, renforçant ainsi le caractère isolé de leur localisation.

Malgré une implantation à caractère urbain, la proportion des structures implantées en centre-ville n'est pas majoritaire. Ainsi, les structures tendent à se situer loin du centre-ville, de surcroît dans les grandes agglomérations de la région. A contrario, dans les pôles urbains moins peuplés et plus isolés, la centralité des structures est davantage marquée.

Carte 2 (accessibilité en transport en commun, page 26) : La question de l'accessibilité en transport en commun à l'échelle des EPCI doit s'apprécier au regard du nombre de places concernées, et non uniquement du nombre de structures (à titre d'exemple, les 8 structures situées sur l'agglomération de Metz représentent un nombre de place significatif). Cela doit réinterroger sur la prise en compte de l'accessibilité dans le projet social de la structure (y compris à travers des solutions alternatives proposées par le gestionnaire), mais aussi, et plus globalement, sur les questions de mobilité à l'échelle du territoire.

Carte 3 (accessibilité des services administratifs et médico-sociaux, page 27) : A défaut de transport en commun, la majorité des territoires présente des places accessibles à moins de 20 minutes à pied des principaux services sociaux, médicaux et administratifs dont dépendent les résidents. A noter que des disparités existent :

- Sur les grandes agglomérations, les localisations éloignées impliquent une inaccessibilité de certaines structures à des services, représentant parfois un

nombre de place important (Mulhouse, Metz, Strasbourg, Reims, Nancy et Charleville – Mézières).

- Pour les territoires urbains dotés des pôles moins peuplés, mais plus étalés, à l'image du sillon mosellan en dehors de Metz et Thionville, les structures sont aussi concernées par l'inaccessibilité à pied des structures.
- En revanche, pour les pôles urbains moins peuplés et plus isolés, les implantations sont plus centrales et les services cibles sont situés à proximité. Toutefois la nature des services proposés doit être interrogée quant aux besoins d'accompagnement des publics cibles.

→ *Si les grands pôles urbains de la région concentrent la majorité des structures et des places, la situation des implantations n'est pas toujours favorable aux résidents. Des pôles urbains moins peuplés, moins étalés offrent une proximité a priori plus élevée. Il convient toutefois de rester prudent quant à l'analyse de la nature des services proposés et leur adéquation au regard des besoins des résidents.*

→ *Concernant les opportunités de développement de l'offre, il conviendra de s'assurer que l'offre de services existante ou à développer à proximité, permettra de répondre aux spécificités des structures, et aux besoins des ménages accueillis.*

→ *L'étude ne permet toutefois pas d'aborder une composante essentielle qui est la proximité de l'emploi, à rapprocher encore une fois des typologies de structures et des profils des publics accueillis, dont la distance à l'emploi est plus ou moins importante.*

Conclusion intermédiaire

Les logements adaptés constituent un mode d'habiter essentiellement urbain, puisque 96% des structures se situent dans des pôles de plus de 2 000 habitants et 50% dans des villes de plus de 25 000 habitants. Malgré ce caractère urbain particulièrement marqué, les implantations des structures restent majoritairement situées en dehors des centres-villes.

Plus globalement, cet éloignement à la ville et aux services 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 sociaux, médicaux et administratifs. Toutefois, cet éloignement à la ville doit être nuancé en raison d'une bonne desserte globale en transports en commun (95 %), à noter que 671 places demeurent cependant inaccessibles. Afin d'approfondir ces premiers constats, il pourrait être intéressant d'analyser plus finement la qualité de la desserte en transports en commun en termes de fréquence et de réseaux, de commodités d'accès, etc.

Au-delà, l'accessibilité des services, qu'elle soit en transport en commun ou à pied, ne garantit pas d'apporter, systématiquement et qualitativement, une réponse à la diversité des besoins des publics accueillis, de surcroît dans les pôles urbains moins équipés. En conséquence, ce constat peut interroger l'organisation à mettre en place pour assurer l'accès des résidents aux services de droit commun, lorsque ces derniers ne peuvent pas y accéder facilement. Il semble donc important que cette stratégie d'accessibilité soit inscrite dans le projet social des structures.

Pour ce qui est du développement d'une offre nouvelle, la question de l'accessibilité est une composante essentielle du projet et elle doit s'analyser à la fois au regard des besoins de la structure et de ses résidents, mais aussi en tenant compte de la capacité du territoire à proposer une offre de mobilité et de la stratégie qui sera déployée par le gestionnaire pour permettre la satisfaction des besoins des publics accueillis.

Enfin, et plus globalement, il convient de rappeler l'enjeu de mixité sociale sur les territoires, afin de ne pas concentrer les structures de logement adapté dans des quartiers qui connaissent par ailleurs des difficultés sociales et économiques, au risque de déséquilibrer les peuplements.

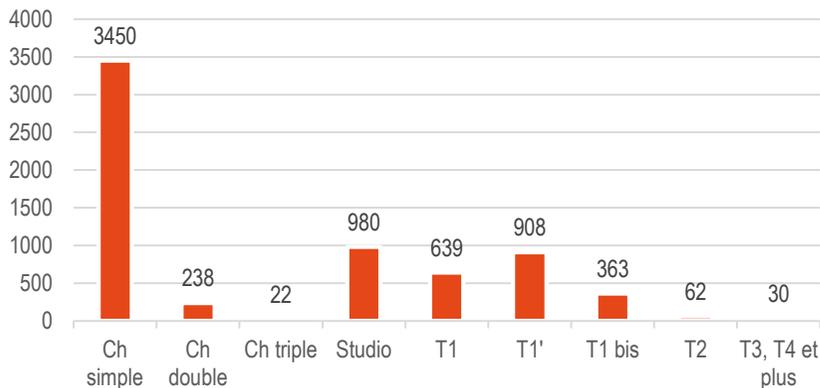
Quel modèle immobilier des structures de logements adaptés ?

Reposant sur des modèles historiques, l'offre en logement adapté tend à se diversifier pour répondre aux besoins. Quel état des lieux de l'offre proposée et comment la réinterroger dans un contexte d'évolution de la demande ?

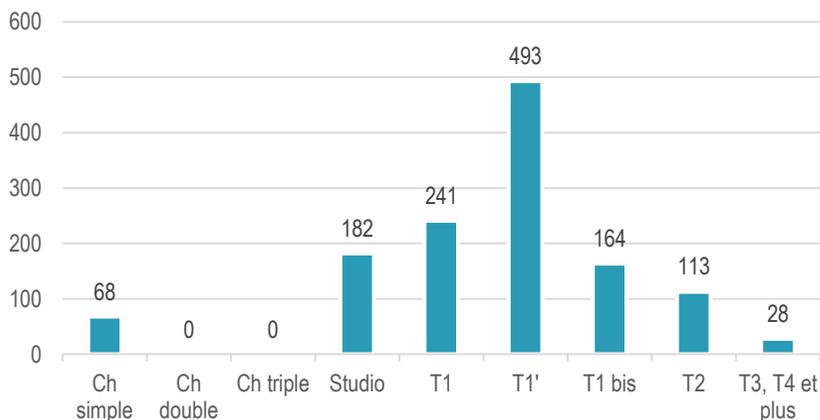
Déclinaison des typologies de chambres ou de logements

73% de représentation sur cette question, soit 158 structures sur 216

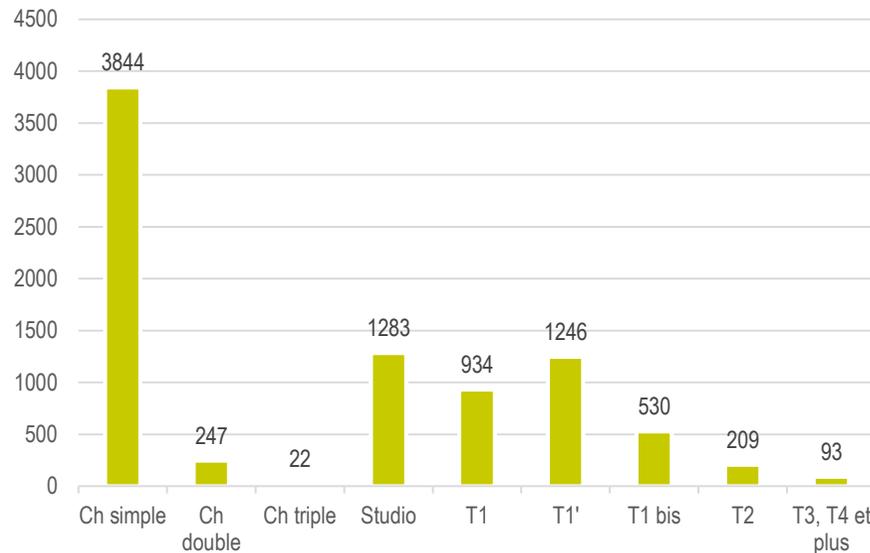
Nombre de chambres/logements par typologie
(zoom sur les structures historiques : FJT, FTM, RS ex FJT; RS ex FTM, quel que soit la date de mise en service)



Nombre de chambres/logements par typologie
(zoom sur les structures mises en service depuis 2012, tout type de dispositif)



Nombre de chambres/logements par typologie



Clé de lecture : ici sont considérés le nombre de chambres ou de logements sur la totalité des dispositifs sondés (FJT, FTM, RS ex FJT, RS ex FTM, RS ex nihilo, PF, résidence accueil) et quelle que soit l'année de mise en service de la structure.

51%

de l'offre correspond à du « logement » sur les structures recensées

93

logements de type 3 ou plus, soit 1% de l'offre

Comment se déclinent les typologies de chambres ou de logements ?

73% de représentation sur cette question, soit 158 structures sur 216

Analyse des résultats

En premier lieu, il convient de noter que 51% de l'offre recensée correspond à un produit de type logement autonome, en opposition au produit de type chambre. L'offre en logement tend tout de même à se renforcer au regard des transformations du parc sur les dernières décennies.

Le mode d'habiter de type chambre reste majoritairement recentré autour des produits historiques comme les FJT ou les FTM, ou encore les produits issus de leur transformation (RS ex-FTM ou RS ex-FJT) puisqu'en effet 4113 places sont encore en chambres simples, doubles ou triples, dont 90% dans les structures historiques.

Si l'offre en logement est devenue la règle de la production depuis plusieurs années, l'offre en chambre permet néanmoins de répondre aux besoins de certains publics en très grande précarité, qui privilégient ce choix en raison de la faible redevance et/ou de leur degré d'autonomie.

Le modèle de la chambre ne correspond plus aux attentes de tous les publics du logement adapté et il a pu occasionner auparavant de la vacance faute d'attractivité dans certaines structures. Pour autant, cette offre a regagné un certain dynamisme de marché en trouvant réponse dans l'accueil de publics issus de l'hébergement par conventionnement, redonnant une utilité à ce segment de l'offre.

→ *Le modèle « chambre » a-t-il vocation à rester pérenne sur le territoire au sein de l'offre en logement adapté ? Répond-il à des besoins de certains publics, « entièrement » ou par absence d'autres solutions adaptées?*

Concernant le mode d'habiter de type logement, on retrouve en majorité des produits de type studio (1283), T1' (1246), T1 (934) et T1 bis (530). Cette offre dominante convient en majorité à des publics isolés ou à des couples sans enfant. Elle est issue soit de la construction neuve, soit de la réhabilitation de structures plus anciennes.

La diversification de l'offre vers des typologies permettant d'accueillir des compositions familiales élargies (couple avec enfant(s), familles monoparentales, etc.) s'accroît depuis quelques années, puisque 209 T2 et 93 T3 ou plus sont recensés, et que 54% des T2 ont été mis en service ces cinq dernières années (réhabilitation ou en construction neuve).

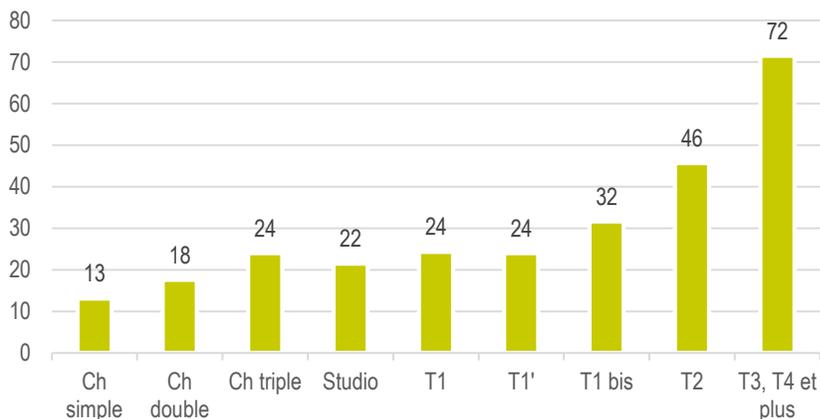
Il convient de noter que la proportion de grands logements reste encore marginale, puisque seuls 93 logements ont été recensés avec des typologies supérieures au T3, soit moins de 1%. Cette évolution de l'offre suit toutefois les évolutions sociales et/ou liées au mode de vie des publics accueillis (avec des produits qui permettent la vie de couple, l'exercice d'un droit de visite, l'expérimentation de colocation, etc.)

→ *L'évolution de l'offre et la diversification des typologies, pour répondre aux modifications des compositions familiales, sont-elles bien prises en compte dans les réflexions à la fois pour le développement de l'offre et pour l'adaptation des structures existantes?*

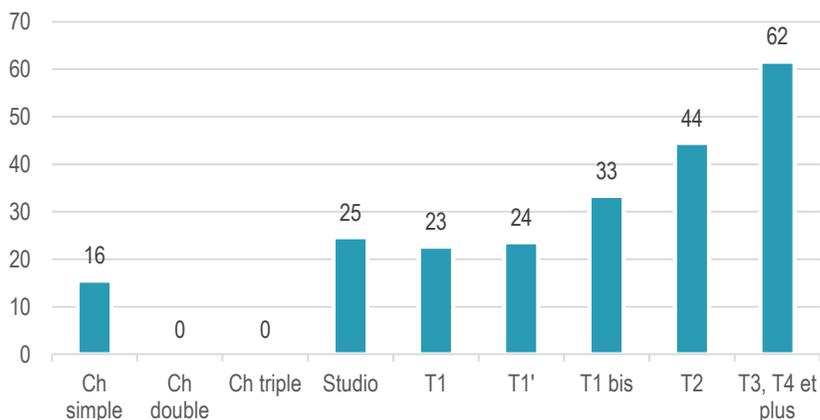
A cet égard, il convient de s'assurer que les nouvelles formes d'habitat proposées répondent de façon pérenne aux besoins du territoire, tant sur le volume que sur les typologies, en s'inscrivant dans une démarche prospective.

Quelles superficies en fonction des typologies ?

Superficie moyenne
(en m², quel que soit le type de dispositif sondé,
quelle que soit la date de mise en service)



Superficie moyenne
(en m², zoom pour les structures mises en service
depuis 2012)



58% de représentation sur cette question, soit 126 structures sur 216

Analyse des résultats

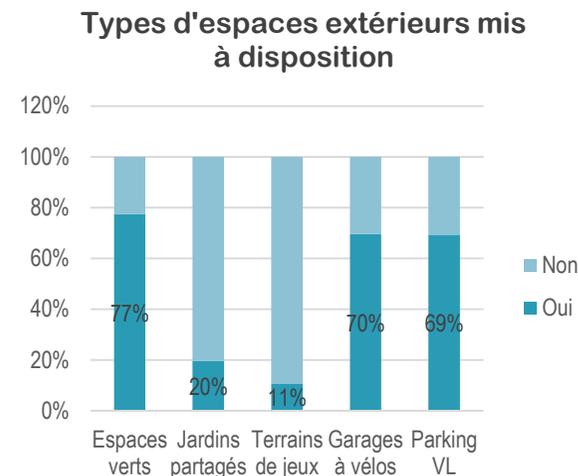
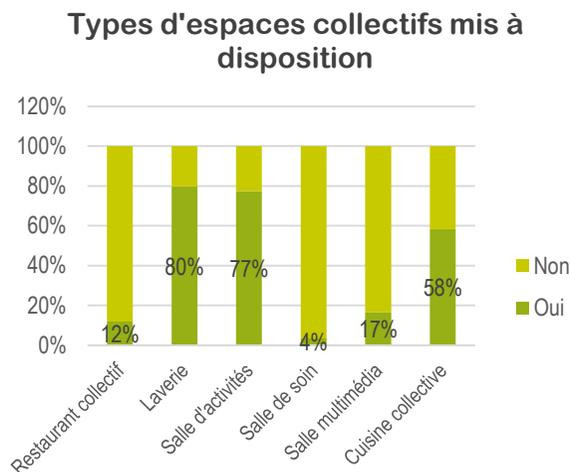
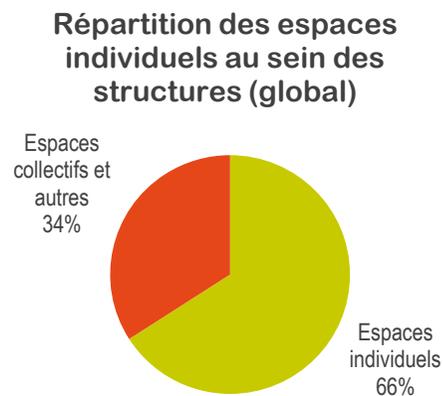
Concernant les logements, si les superficies des studios, des T1 et des T1' sont globalement équivalentes et respectent les standards attendus, les agencements peuvent toutefois varier. Il convient de préciser que sur les 5 dernières années, les structures mises en service proposent en moyenne des studios un peu plus grands, a contrario les « T3 et plus » proposés sont plus petits. La moyenne sur tous les logements reste équivalente : 34 m². A noter, la situation dans les pensions de famille et les résidences accueil est différente : les logements en moyenne sont plus grands, par exemple, la moyenne des « T3 et plus » sondés est de 90 m².

Enfin, concernant l'offre en chambres, ces dernières bénéficient d'une superficie moyenne supérieure à 12m². Il convient de noter que, sur le périmètre de l'enquête, 16 établissements (FTM, FJT, résidences sociales ex-FTM ou ex-FJT) disposent de chambres inférieures à 12m², représentant un total de 1337 places. De même, un établissement propose encore des chambres triples.

34m²
en moyenne pour un logement dans une
structure

Quels sont les espaces collectifs et comment sont-ils répartis ?

Respectivement 43% et 78% de représentation sur cette question, soit 93 et 168 structures sur 216



Analyse des résultats

Les résultats de la répartition, entre espaces collectifs et individuels, ne disposent pas d'un taux de représentation élevé, il convient donc de prendre des précautions quant à son analyse. Il faut toutefois retenir qu'environ 2/3 des surfaces sont allouées en moyenne aux espaces individuels et 1/3 aux espaces collectifs ou fonctionnels (couloirs, paliers, etc.). Cette proportion tend à être plus équilibrée pour les FTM (49% d'espaces collectifs), où la place des espaces de vie collective est plus importante. La proportion la plus faible pour les espaces collectifs se retrouve dans les RS-ex nihilo (26%) où les standards des surfaces des salles collectives sont souhaités plus faibles.

Les espaces collectifs les plus fréquemment mis à disposition sont les laveries (80%), les salles d'activités (77%) et les cuisines collectives (58%). A noter que seulement 4% des structures sondées disposent de salles de soin (1 résidence accueil, 2 résidences sociales et 3 pensions de famille). Ce constat peut poser questions considérant notamment l'émergence et/ou le renforcement de certaines problématiques, liées au vieillissement ou au handicap, et identifiées par les gestionnaires des structures.

En ce qui concerne les espaces extérieurs, on notera que 77% des structures disposent d'espaces verts et 20% développent de nouvelles initiatives telles que les jardins partagés. Enfin, s'agissant de l'accessibilité et des déplacements, 70% des structures sondées proposent des garages à vélos et 69% un parking pour véhicules.

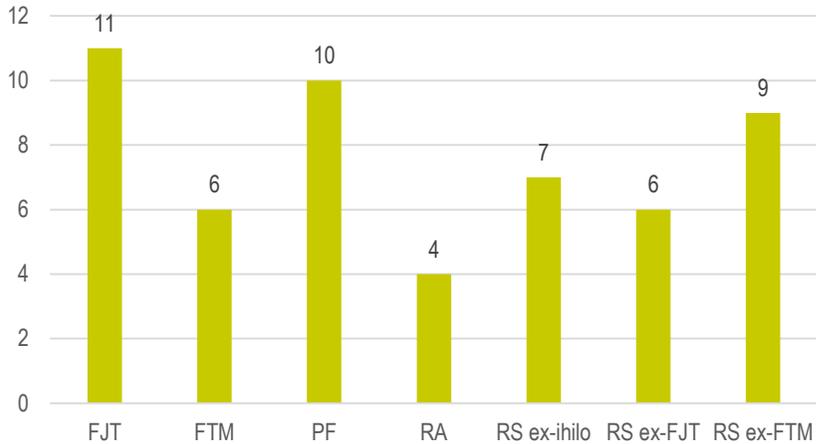
→ Si on retrouve au sein de ces structures des espaces collectifs dits « traditionnels », on soulignera la mise en place de plusieurs initiatives innovantes par les gestionnaires pour répondre aux besoins des résidents (voitures électriques en autopartage, jardins partagés, etc.). Toutefois, peu de structures évoquent des espaces spécifiques, adaptés à des problématiques émergentes (vieillesse, addiction). Cela peut également mettre en lumière la question de l'obsolescence de certains types d'espaces (salle multimédia notamment) à l'heure du numérique et du wifi.

34%
des surfaces dédiées aux espaces collectifs et fonctionnels

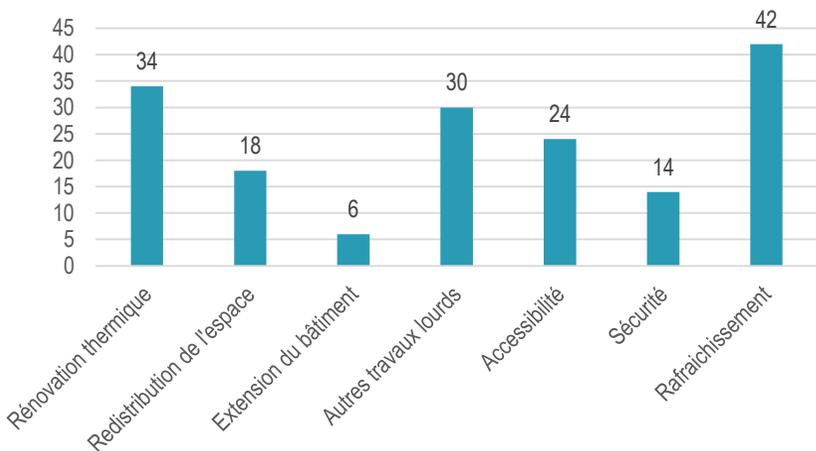
Structures nécessitant des travaux pour être entretenues et renouvelées

78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

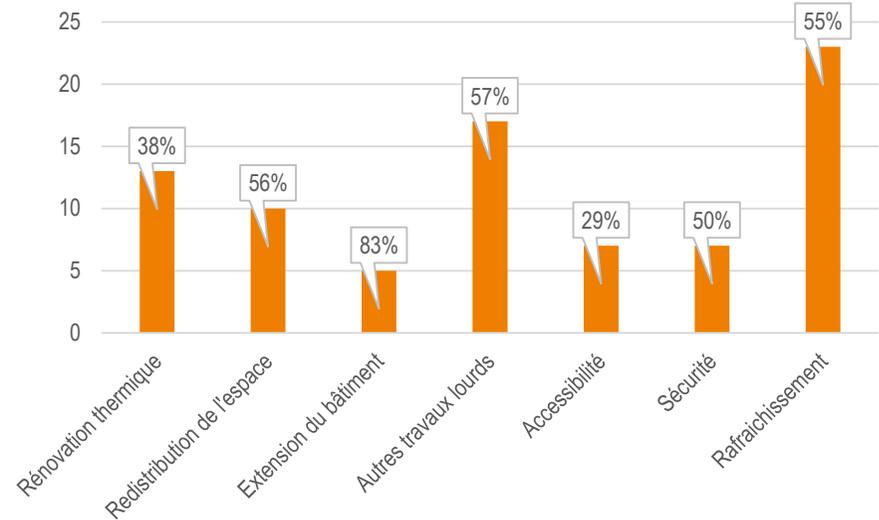
Nombre de structures estimant nécessaire la réalisation de travaux sur l'établissement



Nombre de structures estimant nécessaires des travaux, ventilé par nature de travaux



Nature des travaux financés et pourcentage de financement par rapport au besoin estimé



Clé de lecture : 42 structures estiment nécessaire des travaux de rafraîchissement. Sur celles-ci, 23 structures ont déjà budgété la réalisation de ceux-ci, soit 23/42=55% des structures.

31%

des structures sondées nécessitent des travaux

45%

des structures nécessitant ces travaux, ont déjà budgété tout ou partie de ces derniers

Combien d'établissements nécessiteraient des travaux et de quelle nature ?

78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Analyse des résultats

Les gestionnaires ayant répondu au questionnaire déclarent que des travaux d'entretien ou de rénovation du parc sont nécessaires pour 53 structures (représentant 31% de l'offre). Parmi ces structures, les travaux sont déjà budgétés pour 45% d'entre elles.

Si l'ensemble des dispositifs est concerné par des projets de travaux, ces opérations touchent en priorité les FJT (11 structures concernées), les pensions de famille (10 structures concernées) et les résidences sociales ex-FTM (9 structures concernées).

Concernant la nature des travaux projetés, ceux-ci portent principalement sur des opérations de rafraîchissement (42 structures concernées) et de rénovation thermique (34 structures concernées). En outre, des travaux lourds, mais non définis précisément, (30 structures concernées), de redistribution d'espace (18 structures concernées) et d'accessibilité (24 structures concernées) ont également été identifiés par les gestionnaires.

En conséquence, le chantier de rénovation et d'adaptation du parc concerne l'ensemble des structures et ne se limite pas à certains types de travaux (allant du rafraîchissement aux travaux lourds). Les réflexions ne s'inscrivent pas uniquement dans le cadre de démarches nationales (plan de transformation des FTM, accord cadre signé avec l'UNHAJ, etc.) mais visent bien à répondre aux exigences des normes réglementaires et/ou aux besoins des résidents.

Les travaux validés et budgétés déclarés par les gestionnaires sont en cohérence avec les besoins qu'ils ont identifiés. Ainsi, 23 structures ont budgété des travaux de rafraîchissement, 17 des travaux lourds et 13 des

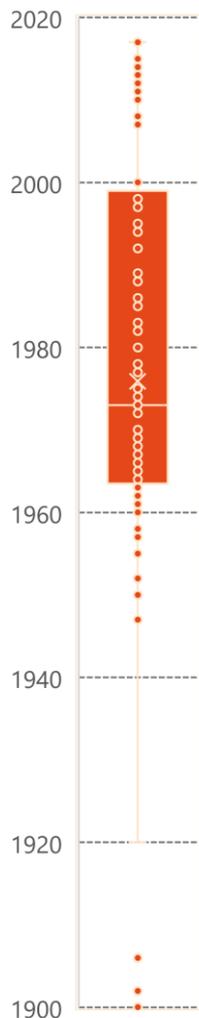
travaux de rénovation thermique.

Toutefois, il convient d'examiner le taux de provision de ces opérations (en étiquette sur le graphique). Le taux de budgétisation actuel le plus élevé est celui des opérations d'extension (83%), puis celui des autres travaux lourds (57%) et enfin des travaux de rafraîchissement (55%). Il est donc intéressant de voir que ce ne sont pas uniquement des travaux « légers » qui sont actuellement programmés, budgétés et financés.

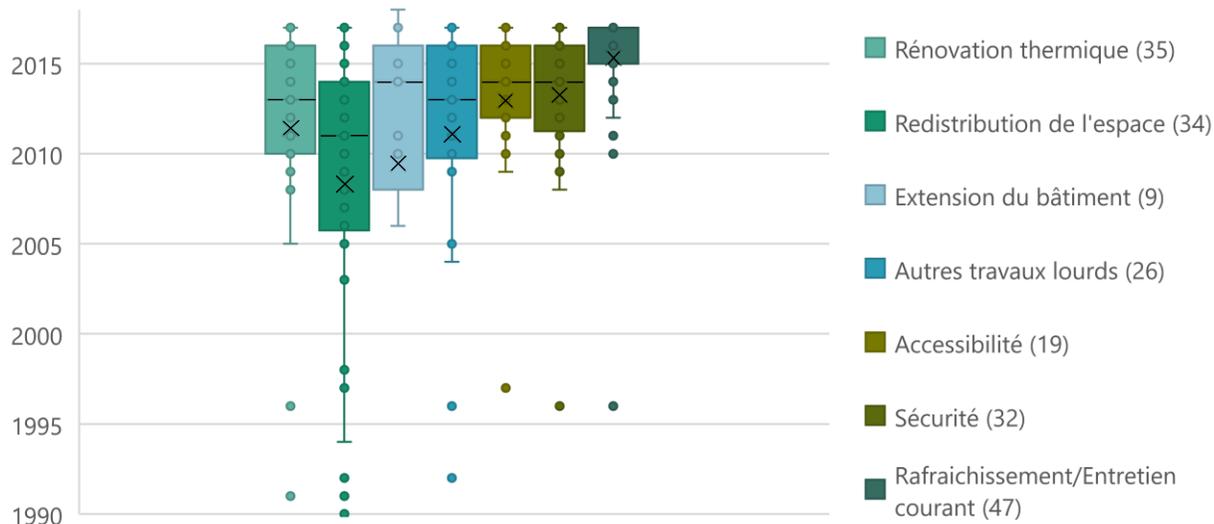
A contrario, les opérations portant sur la sécurité, la rénovation thermique et l'accessibilité, enjeux majeurs pour l'Etat, sont financées respectivement pour 50%, 38% et 29% des structures nécessitant ce type de travaux. Il pourrait donc être intéressant de s'interroger et de comprendre les éventuels freins susceptibles d'exister localement et qui pourraient limiter la réalisation de ce type de travaux.

Quelle est l'ancienneté du parc et quand les derniers travaux ont-ils été réalisés ?

Date de construction des structures



Année de réalisation des différents types de travaux



48% de représentation sur cette question soit 104 structures sur 216

Clé de lecture : 47 gestionnaires ont déclaré que des travaux de rafraîchissement et d'entretien courant avait été réalisés. La moitié de la distribution des dates de réalisation est contenue dans le rectangle coloré. La croix et le grand trait horizontal représentent respectivement la moyenne et la médiane de la distribution des dates de réalisation.

Analyse des résultats

Sur l'ensemble des structures ayant répondu à la question, les dates de construction des bâtiments s'échelonnent de 1850 à 2017. La médiane se situe à 1973 et la moyenne à 1976. 25% des structures ont été construites avant 1965 et 25% après 1998. Il y a donc une certaine hétérogénéité dans cet échantillon.

Sur les 68 structures qui ont réalisé des travaux postérieurs d'au moins une année à l'année de construction, la majorité d'entre eux consistait en des travaux de rénovation thermique, de redistribution d'espace, de sécurité et d'accessibilité.

Comme le montre le graphique ci-dessus, la majorité de ces travaux s'est effectuée après les années 1990, avec une nette concentration après 2007.

Le rafraîchissement et l'entretien courant sont les postes de dépense les plus fréquents. Si l'on considère les autres postes de coût, les travaux de redistribution d'espace sont en première position avec une répartition homogène dans la durée sur la dernière décennie.

1973

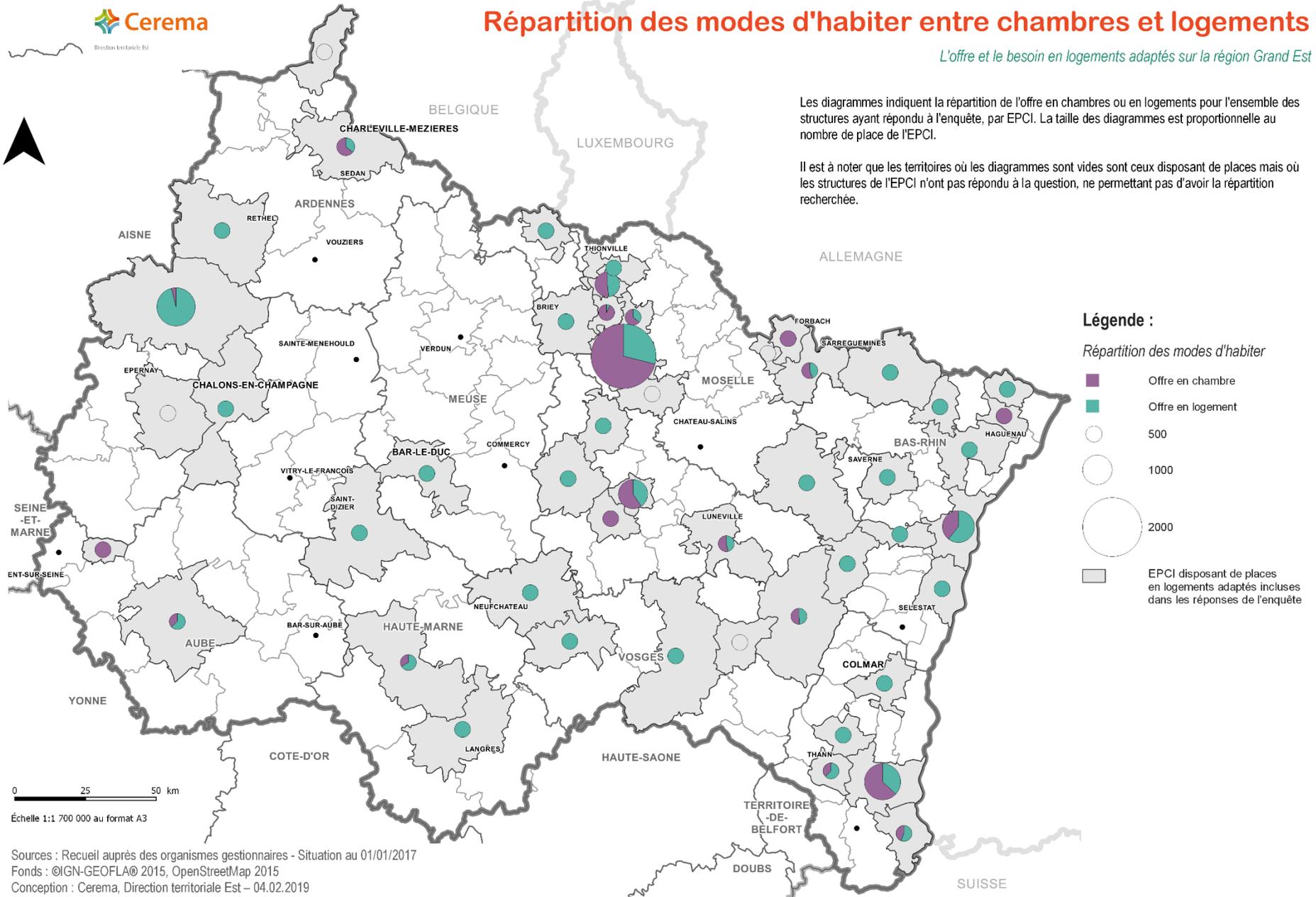
Date médiane de construction des structures

Répartition des modes d'habiter entre chambres et logements

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

Les diagrammes indiquent la répartition de l'offre en chambres ou en logements pour l'ensemble des structures ayant répondu à l'enquête, par EPCI. La taille des diagrammes est proportionnelle au nombre de place de l'EPCI.

Il est à noter que les territoires où les diagrammes sont vides sont ceux disposant de places mais où les structures de l'EPCI n'ont pas répondu à la question, ne permettant pas d'avoir la répartition recherchée.



Légende :

Répartition des modes d'habiter

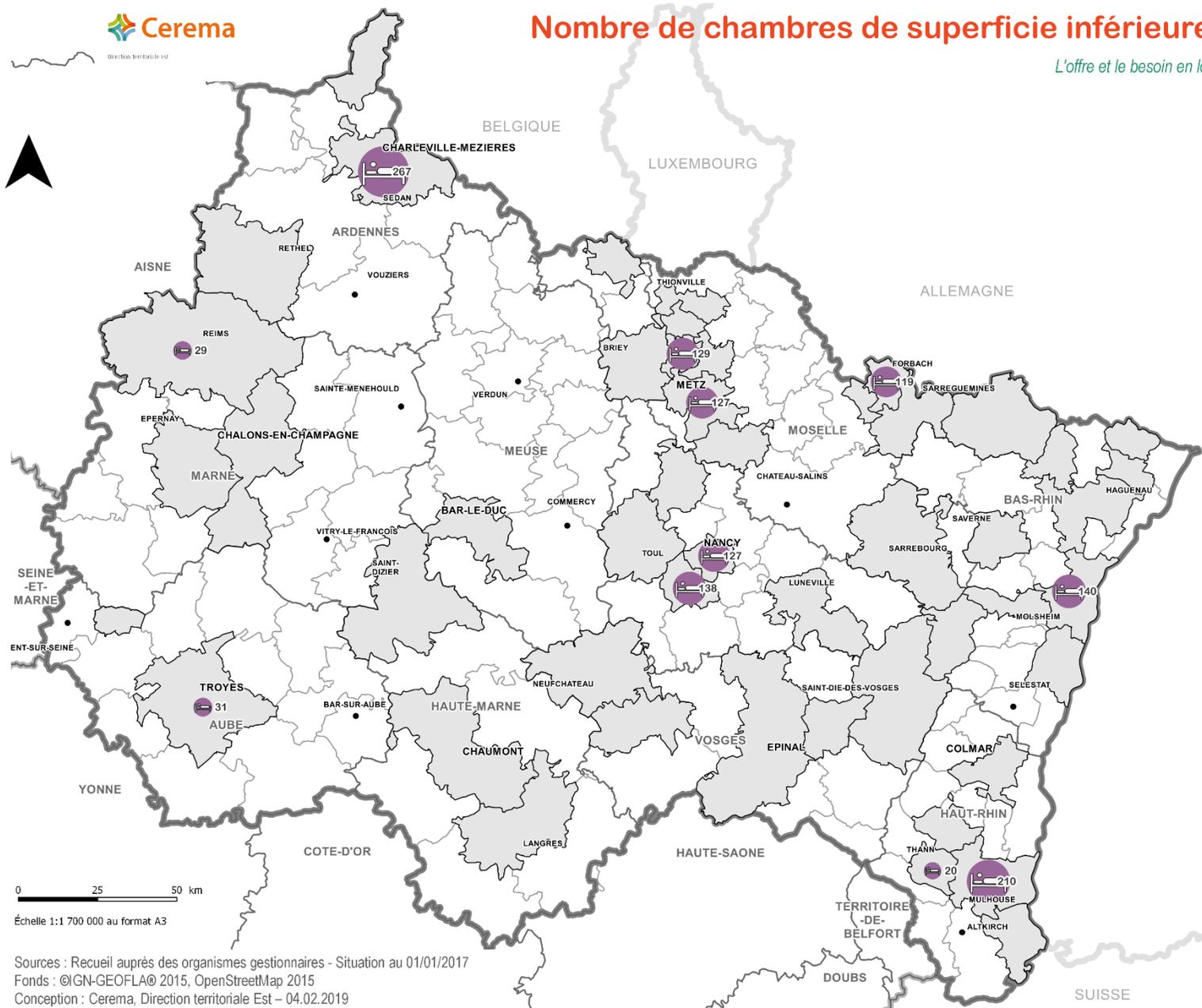
- Offre en chambre
- Offre en logement
- 500
- 1000
- 2000
- EPCI disposant de places en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête

0 25 50 km
Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017
Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
Conception : Cerema, Direction territoriale Est – 04.02.2019

Nombre de chambres de superficie inférieure à 12m2 par EPCI

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



Légende :

Nombre de chambre de superficie inférieure à 12m2 par EPCI

11 EPCI concernés

échelle de grandeur proportionnelle au nombre de chambres concernées

EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête

0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

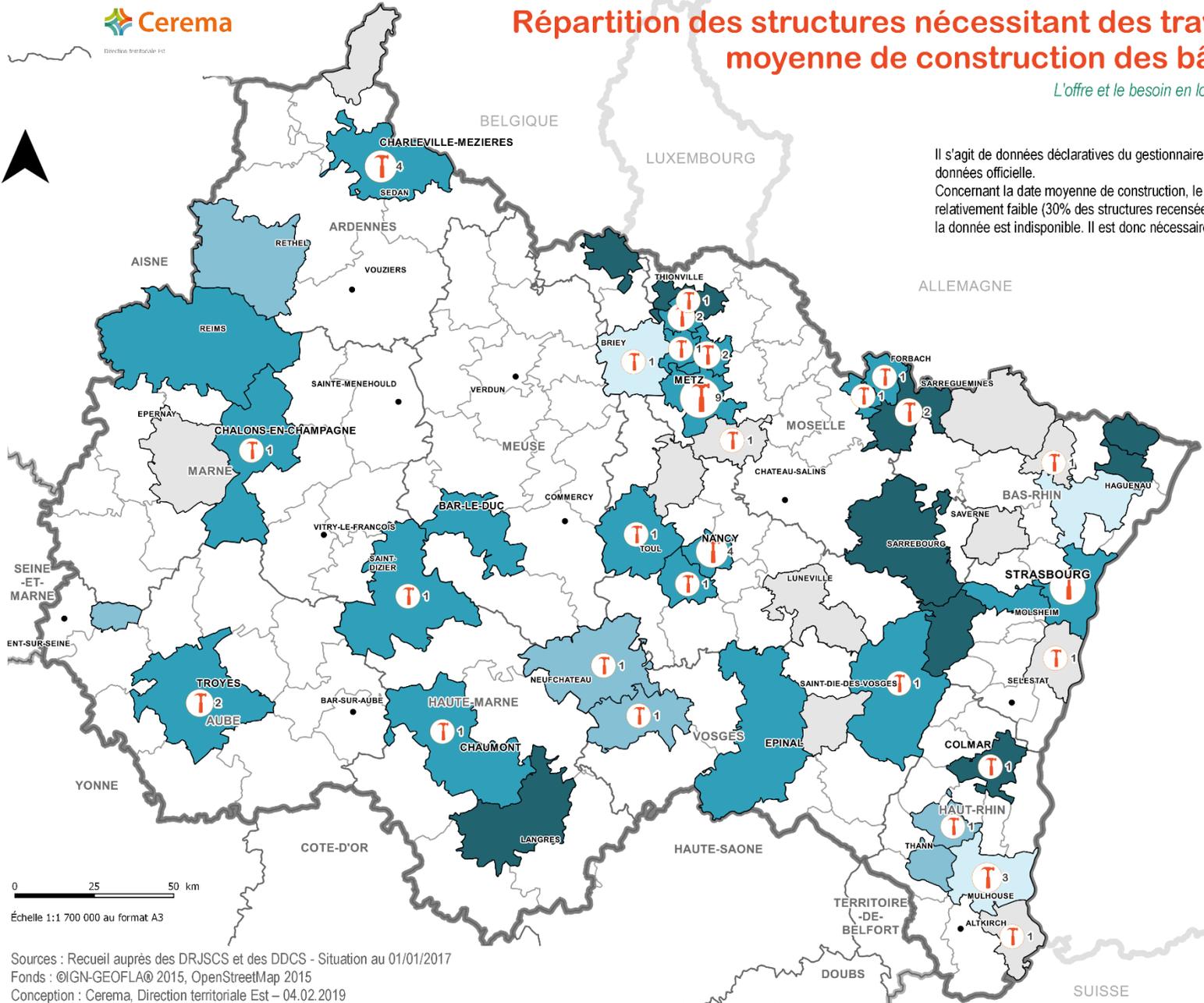
Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017

Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015

Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 04.02.2019

Répartition des structures nécessitant des travaux selon la date moyenne de construction des bâtiments de l'EPCI

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



Il s'agit de données déclaratives du gestionnaire et non de données issues d'une base de données officielle. Concernant la date moyenne de construction, le taux de réponse sur cette question est relativement faible (30% des structures recensées), ce qui explique les aplats de couleurs gris où la donnée est indisponible. Il est donc nécessaire d'interpréter ces résultats avec prudence.

Légende :

Nombre de structures nécessitant des travaux selon les gestionnaires par EPCI

échelle proportionnelle au nombre de structures concernées (variant de 1 à 9 structures)

Date moyenne de construction des structures de l'EPCI

- Avant 1930
- 1930 - 1960
- 1960 - 1990
- Après 1990

EPCI disposant de structures en logements adaptés inclus dans les réponses de l'enquête

0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des DRJSCS et des DDCS - Situation au 01/01/2017
 Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
 Conception : Cerema, Direction territoriale Est – 04.02.2019

Une offre en logements adaptés en mutation

Analyse des résultats

Carte 1 (modes d'habiter, page 40) : L'offre en chambre, si elle tend toutefois à diminuer, est très territorialisée à l'échelle de la grande région. Elle est le fait d'une offre historique, par ailleurs concentrée sur certains territoires. On retrouve en premier lieu l'agglomération messine et le sillon mosellan industriel, qui rassemble un volume important de chambres. En second lieu, on retrouve les autres pôles urbains du territoire qui concentrent soit une offre historiquement liée au bassin industriel historique, soit une offre destinée aux jeunes travailleurs.

Carte 2 (chambres avec une superficie inférieure à 12 m², page 41): Corollaire de la carte de la répartition des modes d'habiter, les bassins concentrant l'offre en chambre, concentrent aussi l'offre en chambre d'une superficie inférieure à 12m². Si l'on note ces dernières années une très nette diminution des chambres inférieures à 9m² (en lien avec les différents plans de traitement), la question de la superficie des chambres reste à appréhender au regard, d'une part, des besoins des résidents en matière de confort, et d'autre part, de leur capacité financière.

Carte 3 (structures nécessitant des travaux, page 42) : Le parc de logements adaptés a été en grande partie construit entre les années 60 et les années 70, en lien avec le développement de la construction durant les 30 Glorieuses. La création de structures dans les territoires plus isolés, plus ruraux, est une tendance davantage récente et plus ponctuelle.

Cela amène une concentration des besoins en rénovation sur les structures dont les dates de construction sont antérieures à 1980, en

particulier sur les pôles historiques (16 structures sur le sillon mosellan, 6 sur l'agglomération strasbourgeoise, 6 sur le bassin nancéen), et sur les pôles urbains de Charleville-Mézières et Mulhouse .

Cette analyse globale mériterait d'être davantage poussée sur ces territoires, à l'échelle des structures afin de préciser ou d'affiner ces premiers constats de façon à avoir une vision plus précise de ces différents enjeux, et des travaux à engager en priorité.

Conclusion intermédiaire

Le mode d'habiter illustre bien le positionnement du logement adapté, entre hébergement et logement autonome. L'offre en chambres reste relativement importante (49% de l'offre actuelle sondée) et permet notamment de répondre à la capacité financière des publics en grande précarité. A noter que ces chambres sont majoritairement localisées dans les structures historiques, qui sont amenées à se transformer pour répondre à l'évolution des besoins, avec l'éventualité d'une diminution du nombre de places concernées.

Plus globalement, dans le cadre de l'évolution de l'offre de logements adaptés (création d'une offre nouvelle ou restructuration des places existantes), il conviendra de s'interroger sur l'accessibilité financière du parc afin de garantir une solution de logement adaptée à la situation économique des ménages.

L'offre en logements doit également s'adapter face aux évolutions de composition familiale, et l'on constate ainsi des livraisons récentes de logements de grandes typologies (T3 et plus). Toutefois, il convient de s'assurer que la diversification des typologies ne remet pas en cause la finalité de certains produits de logement adapté à destination des personnes isolées et très désocialisées (pensions de famille et résidences accueil notamment).

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. Ces espaces sont aussi en mutation et générateurs d'innovation. En tissant des partenariats, les gestionnaires créent des initiatives permettant de répondre aux nouveaux besoins des résidents (appartements pédagogiques, jardins partagés, etc....).

Enfin, l'évolution globale du parc existant doit être un élément important à inscrire dans les politiques territoriales, afin de mieux répondre aux besoins des publics accueillis (confort, accessibilité financière et adaptation face au vieillissement) et d'envisager la réhabilitation le cas échéant du bâti. Des rénovations de structures sont en cours mais des enjeux de financement apparaissent pour poursuivre les réhabilitations plus ou moins lourdes, nécessitant des investissements partenariaux. Afin de garantir la cohérence de l'offre vis-à-vis du besoin territorial la revue et le questionnement du projet social doivent accompagner ces évolutions bâties.

A noter : une part non négligeable de la capacité totale des structures est dédiée à de l'hébergement (12%), et se concentre fortement sur les structures historiques. En effet, 96% des places mobilisées au titre de l'hébergement se situent dans les FTM, résidences sociales ex-FTM et FJT. La mise en œuvre de la stratégie Logement d'Abord sur les territoires doit permettre notamment de réinterroger l'occupation des structures d'hébergement et de logements adaptés afin d'une part, d'identifier les publics en capacité d'accéder directement à un logement, et d'autre part, de renforcer la fluidité entre les dispositifs et de redonner à l'hébergement sa vocation première de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse sociale.

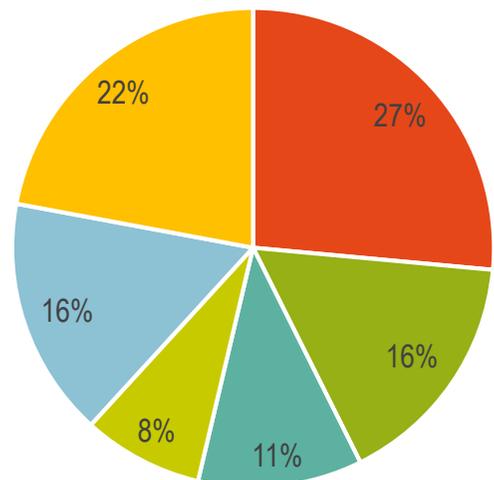
Quel modèle social mis en place dans les structures ?

Les différents dispositifs de logement adaptés permettent une diversité dans l'accueil des publics et dans la prise en compte de leurs difficultés. Cette diversité trouve sa traduction dans le projet social des structures et les modes d'habiter proposés, qui peuvent aller par exemple de l'habitat durable de petite taille pour des personnes en situation d'exclusion et d'isolement (pension de famille) à un accès au logement du public jeune en situation de mobilité professionnelle (foyer de jeunes travailleurs ou résidences sociales jeunes).

Répartition de la nature du public accueilli en majorité par les structures

63% de représentation sur cette question, soit 136 structures sur 216

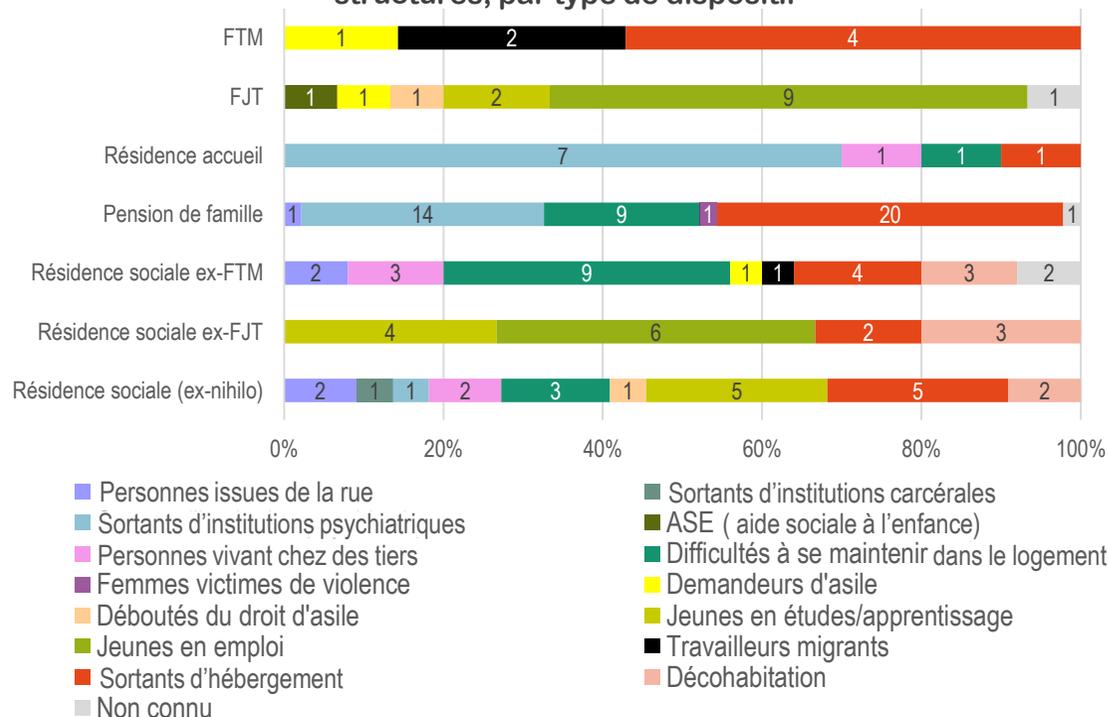
Répartition tout type de dispositif confondu



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

Catégorie « Autres » : 12 autres situations de vie rencontrées le plus fréquemment (cf. catégories du diagnostic territorial à 360°)

Répartition des publics accueillis en majorité par les structures, par type de dispositif



Clé de lecture : 7 gestionnaires de FTM ont répondu à l'enquête. A la question quel public accueillez-vous en majorité dans votre structure, 4 ont répondu des personnes sortant d'hébergement. 20 pensions de famille sur 46 accueillent en majorité des personnes sortant d'hébergement.

26%

des 136 structures sondées accueillent majoritairement des sortants d'hébergement

Quelle est la nature du public accueilli en majorité par les structures?

63% représentation sur cette question, soit 136 structures sur 216

Analyse des résultats

En premier lieu, il convient de souligner que 17 catégories, issues du diagnostic territorial à 360°, étaient proposées pour répondre à la question concernant les situations de vie les plus fréquentes des personnes accueillies en majorité par la structure. Un seul choix était possible pour chaque structure, mais une réponse n'était pas exigée. Les gestionnaires d'organisme ne possèdent pas toujours de données suffisamment précises pour répondre à cette question (4 structures sur 140 l'ont mentionné). De plus, le taux de réponse étant particulièrement inégal d'une structure à une autre, il n'a pas été possible de dresser un bilan suffisamment représentatif par type de dispositif. A cet égard, on notera notamment une représentation particulièrement marquée pour les pensions de famille (45 des 46 gestionnaires de pensions de famille ayant globalement répondu à l'enquête). A l'inverse, seuls 7 FTM ont répondu à l'enquête pour cette question (7 sur 15 gestionnaires de FTM ayant globalement répondu à l'enquête).

Tout dispositif confondu, seules cinq situations de vie dépassent les 8% chacune (jeunes en situation d'emploi, jeunes en études/apprentissage, personnes ayant des difficultés à se maintenir dans le logement, les sortants d'instituts psychiatriques et les sortants d'hébergement). Ces situations de vie sont accueillies majoritairement dans 106 structures (sur 136 ayant répondu à la question). Trois situations n'ont jamais été citées (personnes en habitat indigne, déboutés du droit d'asile et personnes logées en dehors des dispositifs de droit commun) comme étant représentative de la nature du public accueilli en majorité dans la structure. Ainsi 34 gestionnaires de structures (25% des structures ayant répondu), ont déclaré une situation de vie majoritaire différente de celles précédemment citées.

La répartition des publics majoritaires par type de dispositif est diversifiée et varie selon le projet social de la structure.

36 structures (soit 26% des réponses pour cette question) logent un public majoritaire correspondant à des personnes issues d'un dispositif d'hébergement. On notera que 20 structures parmi les 36 sont des pensions de famille. Concernant ce dispositif, on peut s'interroger sur la capacité des ménages à évoluer dans leur parcours résidentiel, même si le logement adapté ne constitue pas systématiquement un passage obligé entre

l'hébergement et le logement autonome ordinaire.

Parallèlement, 22 structures accueillent des personnes sortant d'institutions psychiatriques (majoritairement dans les pensions de famille et les résidences accueil) et 22 structures logent des personnes qui ont des difficultés à se maintenir dans le logement. Ce constat peut poser la question d'un besoin d'accompagnement spécifique, au regard de la particularité de ces problématiques (cf. la partie consacrée aux besoins en accompagnement et celle aux problématiques émergentes).

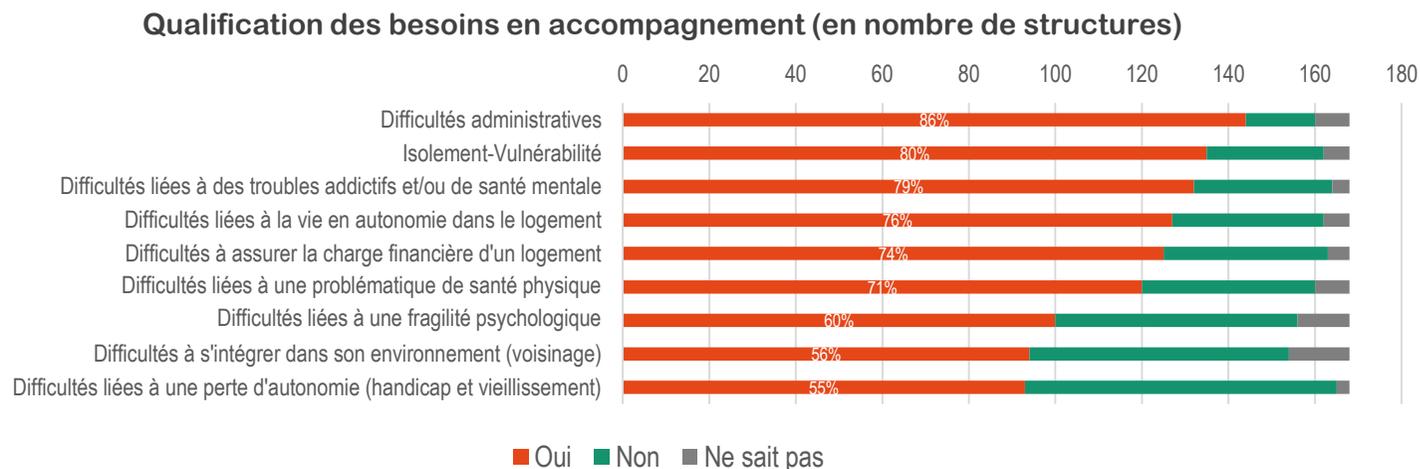
En outre, 18% des publics majoritaires concernent des jeunes en situation d'études, d'apprentissage ou d'emploi, logés dans 15 FJT et 15 résidences sociales ex-FJT. Ce type de population n'a pas forcément besoin du même accompagnement social que les autres personnes citées précédemment. La question se pose peut-être plus en termes de vie collective pour ces résidents.

Par ailleurs, une statistique chiffrée précisant, pour chaque structure, le nombre de personnes concernées par type de publics serait pertinente pour étudier le lien entre l'origine du public et le type de dispositif et pour évaluer le besoin en accompagnement. Il faut noter que le nombre de résidents peut être très différent d'une pension de famille à un FTM. C'est en partie l'objet de l'analyse des parcours résidentiels entrants.

→ Cette répartition des publics majoritairement accueillis au sein des structures apporte un nouvel éclairage sur l'analyse du « parcours résidentiel ».

→ L'offre en logement adapté répond à une diversité de publics, conduisant à des besoins d'accompagnement spécifiques et pluriels qui peuvent interroger les moyens à disposition des gestionnaires pour y répondre pleinement.

Quels sont les besoins en accompagnement des publics accueillis ?



78 % de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Analyse des résultats

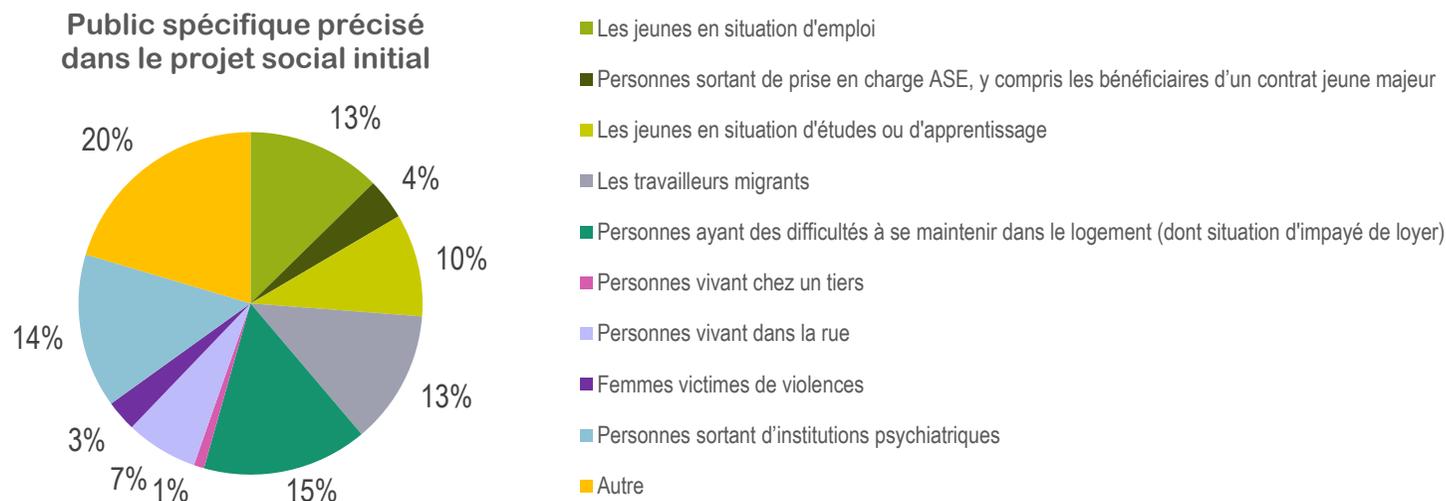
S'agissant de structures de logements adaptés, l'accompagnement y occupe un rôle central. En effet, on peut noter que le besoin en accompagnement est exprimé à plus de 50% pour chaque typologie sur laquelle les gestionnaires ont été interrogés. De même, il convient de noter que plusieurs formes d'accompagnement sont bien souvent identifiées au sein d'une même structure en raison notamment de la pluralité de problématiques que peut parfois rencontrer les résidents. L'organisation mise en place par le gestionnaire, et l'intervention de personnel qualifié (notamment des travailleurs sociaux) permettront d'identifier le besoin du résident et de mettre en place l'accompagnement adéquat, en interne ou par la formalisation de partenariats.

Les différents dispositifs faisant l'objet de cette étude présentent toutefois certaines disparités. Si les difficultés administratives représentent la problématique prédominante au sein de l'ensemble des structures, il en va autrement pour les résidences sociales. En effet, ces dispositifs rassemblent principalement des personnes qui ont des difficultés à assurer la charge financière de leur logement (68 structures sur 77). En outre, les pensions de famille et les résidences accueil, deux déclinaisons particulières de la résidence sociale classique, concentrent quant à elles des publics rencontrant des difficultés sociales liées notamment à la vulnérabilité due à l'isolement (55 structures sur 58), à la vie en autonomie dans le logement (54 structures sur 58) et aux troubles addictifs et/ou de santé mentale (54 structures sur 58 structures). Enfin, le besoin d'accompagnement pour des raisons de perte d'autonomie se rencontre majoritairement dans les FTM (14 structures sur 16) en raison notamment du vieillissement des publics historiques.

→ Dans quelle mesure et sous quelle (s) condition (s) le gestionnaire peut-il proposer cet accompagnement multifacette?

86%
des structures identifient un besoin d'accompagnement lié à des difficultés administratives

Quel était le projet social initialement prévu lors de la mise en service des structures ?



48 % de représentation sur cette question, soit 103 structures sur 216

Analyse des résultats

Les gestionnaires interrogés ne connaissent pas toujours le projet social initial car la structure est ancienne ou eux-mêmes ne font partie de l'organisme que depuis récemment, ce qui peut expliquer le taux de réponse peu élevé à cette question.

Seulement 39 % des structures accueillent au 01/01/2017, un type de public majoritaire en adéquation avec celui visé dans le projet social initial. Cependant, ce constat doit être nuancé en tenant compte de la mobilité des résidents accueillis au sein des structures.

Globalement, les pourcentages des publics majoritaires accueillis au 01/01/2017 sont équivalents à ceux qui étaient visés par le projet social initial, en ce qui concerne les jeunes (en situation d'emploi, d'études ou d'apprentissage), les personnes ayant des difficultés à se maintenir dans le logement et les sortants d'institutions psychiatriques.

Il convient de noter que le nombre de travailleurs migrants tendant globalement à diminuer, les sortants d'hébergement sont maintenant les publics majoritaires accueillis au sein des structures (par exemple : 4 FTM sur 7 ont déclaré que leur public majoritaire correspond à des sortants d'hébergement). Cette évolution illustre la démarche de transformation des FTM en résidences sociales qui ont vocation à accueillir différents profils dans une même structure. Le questionnement régulier du projet social semble ainsi nécessaire pour mettre en adéquation l'offre et le besoin de la manière la plus exhaustive possible.

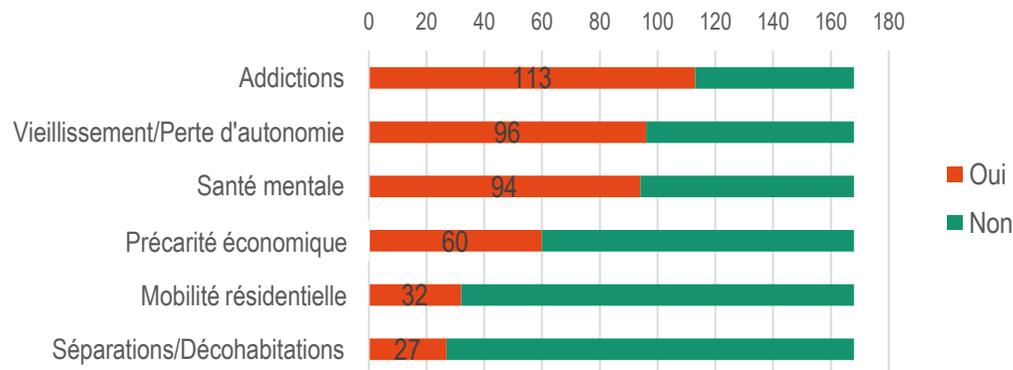
→ Dans quelle mesure le projet social, élaboré lors de la mise en service de la structure, est-il conforme aux publics accueillis et de quelle(s) façon(s) peut-il s'adapter à l'évolution de leurs besoins?

61%
des structures ont vu leur projet social évoluer

Problématiques émergentes nécessitant un accompagnement des publics

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

Répartition des problématiques en nombre de structures (tout type de dispositif confondu)



78 % de
représentation
sur cette
question, soit
168 structures
sur 216

Répartition des problématiques par type de dispositif (en nombre de structures)



Quelles problématiques émergentes sont rencontrées au sein des structures ?

78 % de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

A l'exception des FJT et des résidences sociales ex-FJT, les problématiques émergentes les plus citées par les gestionnaires sont les addictions, le vieillissement et la perte d'autonomie, ainsi que la santé mentale (incluant les souffrances psychologiques).

Concernant en premier lieu les addictions : cette problématique prédomine, quelque soit le dispositif concerné, et concerne 67% des structures ayant répondu à cette question lors de l'enquête.

S'agissant ensuite de la santé mentale, qui inclue les problématiques liées aux souffrances psychologiques : bien que légèrement moins identifiée par les gestionnaires dans les réponses à l'enquête, cette problématique demeure également particulièrement prégnante et concerne 56% des structures. Ce résultat doit être corrélé avec le nombre de résidences accueil existantes sur le territoire, dont la vocation première est de proposer une solution de logement et d'accompagnement spécialement adaptée à ces problématiques.

→ *Ce premier constat peut interroger les capacités des gestionnaires, opérateurs associatifs non nécessairement spécialisés, à proposer un accompagnement qui dépasse le cadre de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social réalisés actuellement par les équipes qu'ils mobilisent en interne. Cela pose ainsi la question des possibilités de faire prendre en charge cet accompagnement spécifique par des partenaires extérieurs.*

→ *Cette situation met une nouvelle fois en évidence la nécessité de questionner régulièrement le projet social mis en œuvre, de façon à garantir une prise en charge adaptée des problématiques rencontrées par les résidents, et au besoin d'engager les démarches nécessaires pour : faire évoluer le projet social, renforcer la pluridisciplinarité des équipes ou formaliser des partenariats avec des professionnels spécialisés.*

Concernant enfin le vieillissement et la perte d'autonomie : cette problématique émergente est citée de manière significative et concerne 57% des structures. Cela dépasse largement le cadre des FTM et des RS ex FTM où l'accueil de migrants âgés est une problématique bien connue. On notera également que cette problématique arrive en tête de tous les choix proposés pour près de 85% des pensions de famille ayant répondu à l'enquête (40 structures concernées sur 47). En effet, si les personnes accueillies au sein de ce dispositif n'ont pas nécessairement un âge très élevé, la complexité de leur parcours résidentiel et leurs conditions de vie parfois très difficiles,

Analyse des résultats

peuvent entraîner des problématiques de santé ou d'accessibilité importantes.

→ *Dans quelle mesure, l'offre proposée est-elle adaptée aux enjeux en matière de vieillissement et de perte d'autonomie des publics accueillis? Plus globalement, la réflexion doit porter sur l'offre existante, afin de mieux prendre en compte les besoins identifiés localement, et sur le développement d'une offre de service ou d'accompagnement visant à favoriser le maintien dans la structure.*

Pour finir, et concernant plus particulièrement les résidences sociales ex-FJT et les FJT, qui ont vocation à accueillir un public a priori plus jeune, la précarité économique sans besoin d'accompagnement spécifique et la mobilité résidentielle pour des raisons professionnelles, sont les problématiques émergentes les plus identifiées par les gestionnaires.

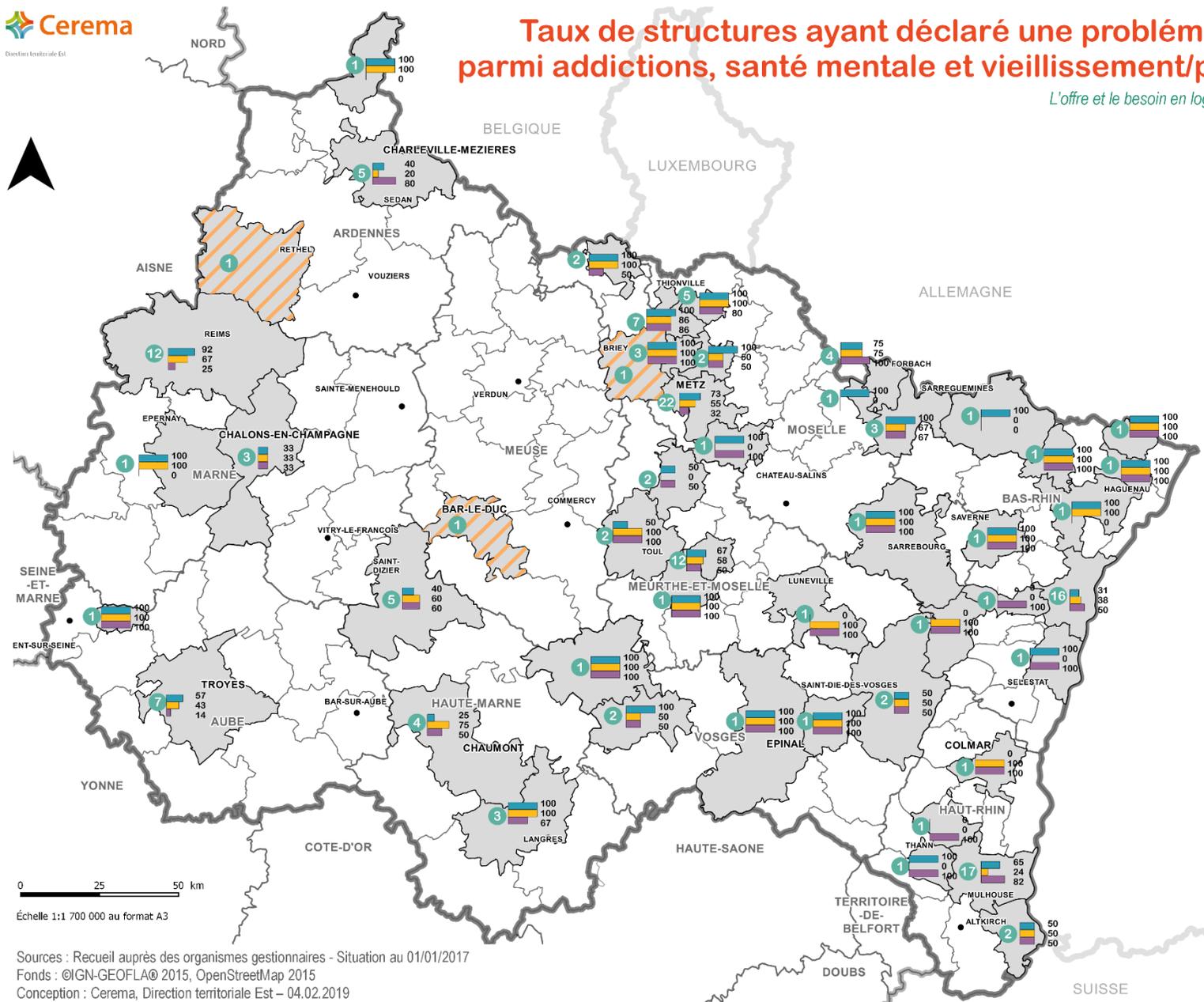
→ *Ce constat amène à s'interroger sur la capacité de l'offre en logements adaptés à répondre aux problématiques d'accès au logement autonome et à l'emploi des jeunes sur le territoire de la région Grand Est. Ainsi, ce segment de l'offre répond-t-il à un besoin plus global d'accès des jeunes à un logement abordable (offre locative à prix maîtrisé dans le parc social ou le parc privé) en proposant des solutions plus flexibles (en termes de durée d'occupation notamment) et moins onéreuse? Cette situation traduit-elle au contraire un besoin d'accompagnement plus marqué, collectif et individualisé, pour cette typologie de public auquel l'offre en logements adaptés permet de répondre en raison des caractéristiques du projet socio-éducatif qu'elle développe :*

- accompagnement éducatif, par exemple en termes de comportement et de respect du cadre du foyer, de loyers impayés ou de problèmes d'hygiène
- animations collectives pour lutter contre l'isolement et favoriser l'insertion des jeunes adultes
- accompagnement des jeunes en matière de mobilité et d'accès à un logement autonome
- accompagnement des jeunes dans le cadre de leurs projets d'insertion sociale et professionnelle

→ *La question des attributions et de la gestion des publics, à l'échelle de chaque structure et dispositif, doit s'intégrer plus globalement dans des approches territoriales de façon à proposer une offre globale de logements et d'accompagnement qui réponde aux besoins des résidents et des demandeurs.*

Taux de structures ayant déclaré une problématique émergente parmi addictions, santé mentale et vieillissement

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



Légende :

Problématiques émergentes
(Les 3 chiffres "en noir" sont égaux aux taux de structures) :

- Addictions
- Santé mentale
- Vieillissement
- Nombre total de structures ayant répondu à l'enquête
- ▨ Aucune des 3 problématiques n'a été signalée comme émergente sur l'EPCI
- EPCI disposant de structures en logements adaptés inclus dans les réponses de l'enquête

Quelles problématiques émergentes sont rencontrées au sein des structures ?

78 % de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Analyse des résultats

Analyse de la carte « problématiques émergentes » (page 52)

La répartition géographique des trois principales problématiques émergentes (pour rappel : addictions, santé mentale, et vieillissement / perte d'autonomie) est diversifiée sur les 49 EPCI où se situent les structures ayant répondu à l'enquête sur cette question (se reporter aussi aux 3 cartes correspondantes pour ces trois types de problématiques, en annexe).

A cet égard, on notera notamment que la majorité des EPCI (+ de 90%) sont concernés par l'une ou l'autre des principales problématiques émergentes.

On constate également que sur les territoires plus ruraux, qui concentrent moins de structures, ces problématiques émergentes ont tendance à se cumuler et/ou à être représentées de façon significative (3 structures avec un taux de 100% pour chacune des problématiques).

→ Le manque de diversité de dispositifs sur un même territoire peut conduire à une plus grande mixité de publics au sein d'une même structure. Cette situation amène d'une part, à questionner la capacité des gestionnaires à proposer un accompagnement multifacettes, et d'autre part, à s'interroger sur la spécialisation des compétences des personnels et sur l'articulation avec les services sociaux de droit commun situés à proximité.

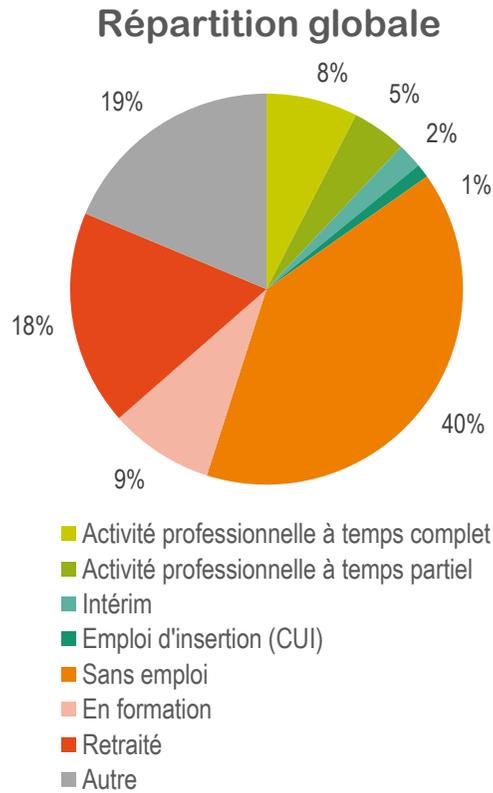
→ Cette diversité de publics et de situations de vie illustre à nouveau l'importance de l'identification des problématiques rencontrées, et la nécessité de réaliser, dès l'orientation et en amont de l'attribution du logement, un diagnostic de la situation du ménage de façon à proposer l'offre la plus adaptée, en termes de dispositif et d'accompagnement.

→ Il semble important de mener la réflexion séparément pour le vieillissement / la perte d'autonomie et pour l'addiction / la santé mentale dont les problématiques n'amènent pas les mêmes modalités d'accompagnement et les mêmes aménagements, tant sur le volet bâti que sur le volet social (formation et compétences des personnels).

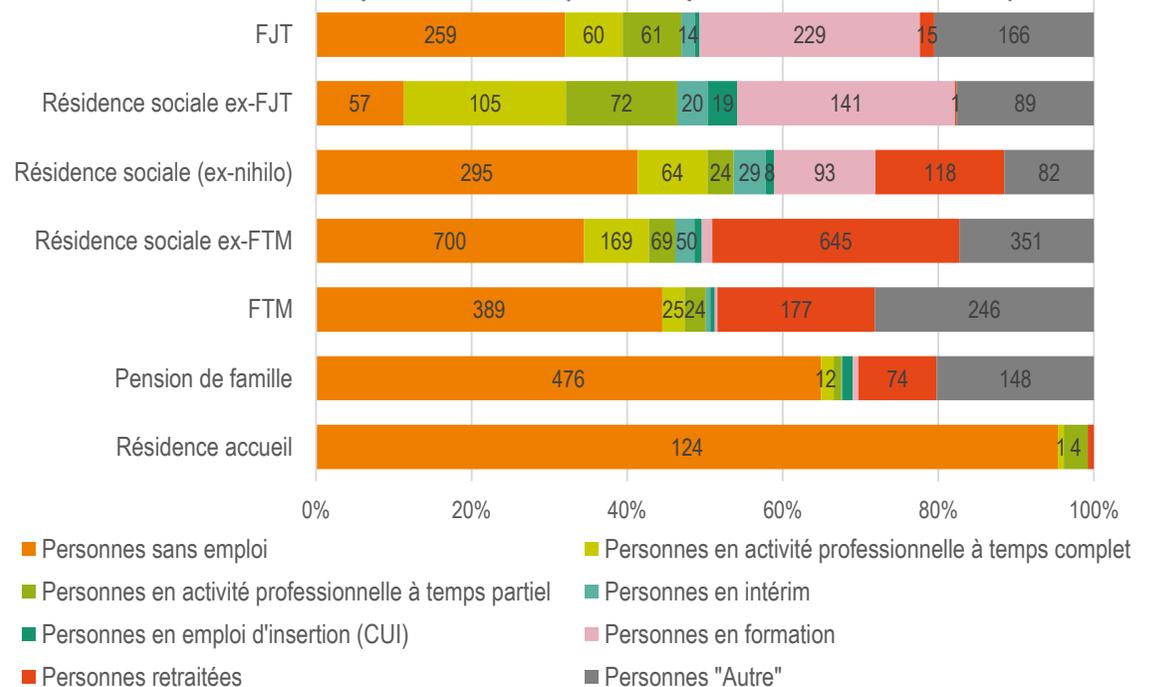
→ En outre, et concernant plus spécifiquement les problèmes liés aux addictions ou aux difficultés d'ordre psychologique, il pourrait être intéressant de s'interroger sur l'articulation avec le secteur médico-social et les établissements de santé, et d'identifier, au besoin, les éventuels freins existants localement s'agissant de l'orientation des publics.

Situation des résidents par rapport à l'emploi

52% de représentation sur cette question, soit 113 structures 216



Répartition par typologie de structures et nombre de personnes (en étiquette de données)



5794 personnes intégrées dans l'échantillon

40%

des personnes de l'échantillon sont sans emploi

Quelle est la situation des résidents par rapport à l'emploi ?

52% de représentation sur cette question, soit 113 structures 216

Analyse des résultats

L'analyse de la situation des personnes par rapport à l'emploi témoigne de la forte précarité des publics résidant au sein des structures de logements adaptés. En effet, sur l'ensemble des personnes sondées lors de l'enquête :

- 16% déclarent disposer d'un emploi.
- 18% sont retraités (ce qui illustre une nouvelle fois la problématique de vieillissement des publics).
- 40% déclarent être sans emploi.

Il convient toutefois de souligner que cette question n'a fait l'objet de réponse lors de l'enquête que pour 113 structures (67% des 168 structures ayant répondu globalement à l'enquête). En outre, il convient de rappeler que la situation face à l'emploi reste évolutive et dépend fortement des conditions du marché (emplois précaires à courte durée, etc.).

Le détail, par type de dispositif, reste relativement fidèle aux publics cibles ou traditionnels de chacune des catégories :

- RS ex-nihilo : une répartition similaire à l'échantillon global.
- PF et RA : une proportion très fortement prépondérante de personnes sans-emploi (respectivement 65 et 95%).
- FTM et RS ex-FTM : une proportion importante de retraités et de personnes sans-emplois, ces dernières représentant la part de personnes en volume la plus importante.
- FJT et RS ex FJT : des proportions plus élevées de personnes en situation d'emploi et en situation de formation. On notera toutefois une proportion relativement faible de personnes sans emploi (11%) au sein des RS-ex FJT.

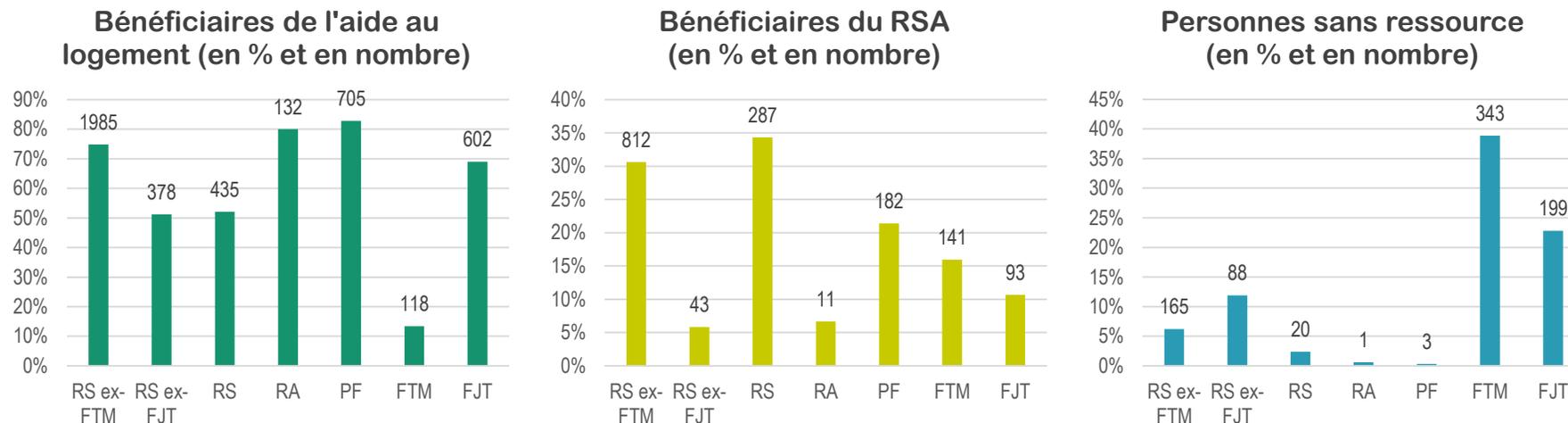
Le détail par territoire est représenté sur la carte reprise en annexe. Son analyse conduit à identifier quelques structures qui affichent un taux significatif de personnes en emploi.

→ *Ces premiers résultats interrogent quant à la capacité financière des ménages sans emploi à disposer de ressources suffisantes pour leur permettre de régler les charges liées à leur logement (loyer et charges locatives) et les éventuelles prestations annexes.*

→ *Plus globalement, le parcours résidentiel des publics doit s'analyser en tenant compte de leur capacité à accéder au parc de logements ordinaires, au regard des problématiques qu'ils rencontrent, et de la capacité de ce parc à leur proposer une offre adaptée.*

De quelles ressources bénéficient les résidents ?

60% de représentation sur cette question, soit 129 structures sur 216



Analyse des résultats

A titre liminaire, il convient de préciser que les données récoltées lors de l'enquête, concernant les ressources des résidents, ne permettent pas à ce stade une analyse précise et exhaustive. Il convient donc de faire preuve de prudence quant à l'interprétation de ces premiers constats qui resteront à conforter à l'échelle des territoires.

Les principales ressources dont bénéficient les résidents sont les aides au logement (62%), le RSA (22%), la pension de retraite (17%), un salaire (16%), l'allocation adulte handicapé (11%), l'allocation chômage (7%) et d'autres aides plus ponctuelles (ASPA, pensions d'invalidité et autres, pour un total de 8%).

12% des personnes sont déclarées être sans aucune ressource. Ce résultat pourrait interroger quant à la capacité des résidents à assumer la charge d'un logement (redevance mensuelle et charges liées au logement) et plus globalement sur la place de personnes sans ressource au sein du parc de logements, y compris adaptés. Toutefois, ce constat doit être nuancé et il existe certains biais à prendre en considération s'agissant de l'analyse de cette question. En effet, il n'est pas impossible que certains gestionnaires aient intégrés dans leurs réponses la situation des publics accueillis au titre de l'hébergement et que certaines redevances puissent être prises en charge par des proches du résident.

Les bénéficiaires de l'aide au logement, s'ils sont majoritaires, ne représentent pas l'ensemble des résidents. En effet, seules 13% des personnes en FTM la perçoivent et une personne sur deux pour les RS et les RS-ex FJT. Ces résultats conduisent à s'interroger sur les points suivants : les formalités administratives liées à l'établissement des droits sont-elles effectuées? Les résidents bénéficient-ils d'un accompagnement pour effectuer ces formalités? Ces personnes remplissent-elles les conditions pour percevoir ces aides?

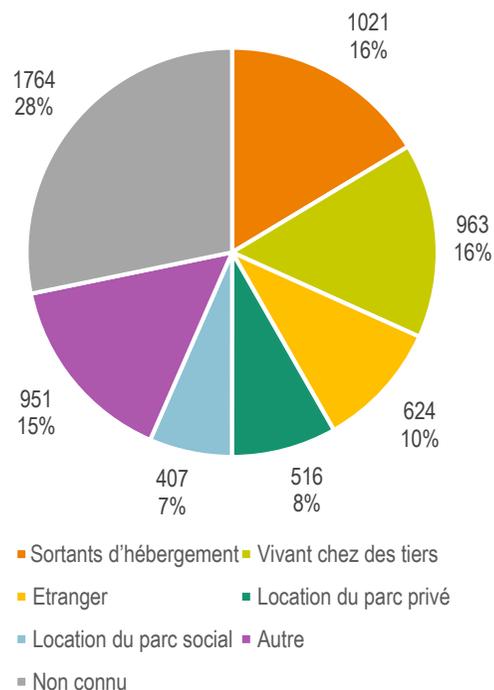
→ La question des ressources interroge une nouvelle fois la capacité des résidents à supporter le coût de la redevance mais aussi, et surtout, les charges et prestations annexes nécessaires à leur vie quotidienne dans la structure.

12%
des personnes
de l'échantillon
sans ressource

Situation de logement ou d'hébergement des résidents, au 01/01/2017, avant leur entrée en structure de logement adapté

49% de représentation sur cette question, soit 106 structures sur 216

Répartition des personnes selon leur situation d'origine



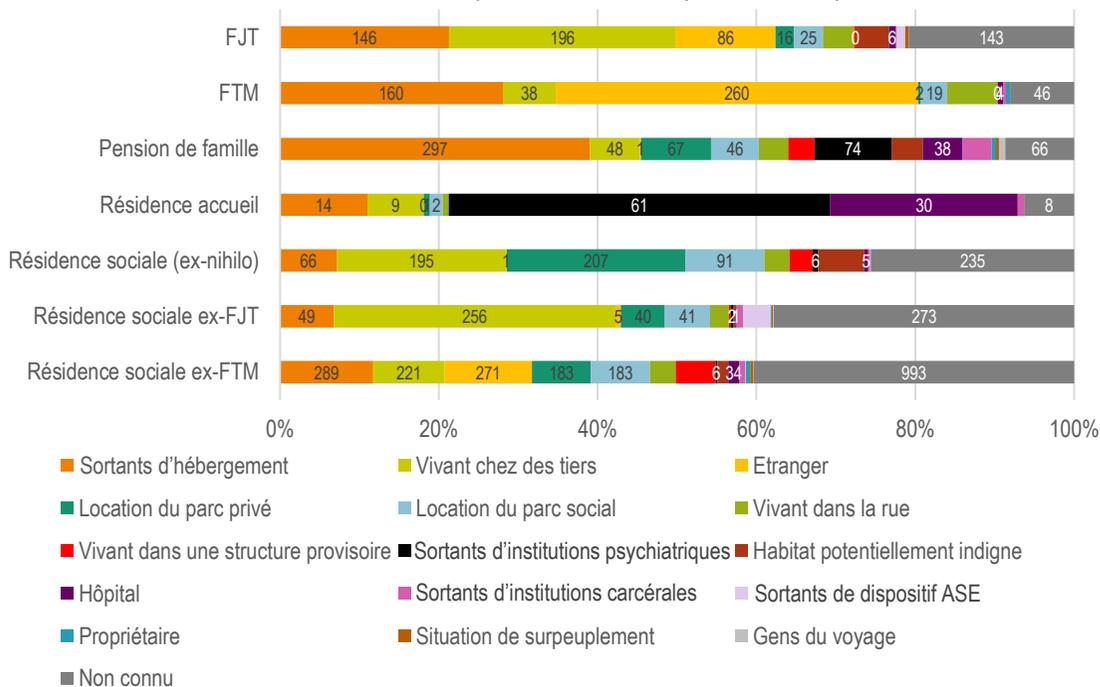
Clé de lecture :

32% des 6246 résidents interrogés proviennent de l'hébergement (sortants d'hébergement et vivant chez des tiers)

4482

Situations répertoriées au travers de l'échantillon (sur 6246 personnes concernées)

Répartition des situations, par typologie de dispositif (en nombre de personnes)



44%

des personnes sont issues de l'hébergement (sorties d'hébergement et vivant chez des tiers, chiffre recalculé sur l'échantillon connu : 4482 personnes)

Quelle était la situation de logement ou d'hébergement des résidents avant leur entrée en structure de logement adapté?

49% de représentation sur cette question, soit 106 structures sur 216

Analyse des résultats

Globalement, on constate une diversité dans l'origine des résidents avant leur entrée dans la structure (aucun profil ne se distingue en particulier). L'analyse du parcours résidentiel doit toutefois être nuancée et témoigne parfois d'une certaine précarisation des ménages et d'un besoin d'accompagnement plus important ou plus spécifique pour permettre l'accès et/ou le maintien dans un logement autonome. Ainsi si 32% des 6246 résidents interrogés, soit 1984 personnes, proviennent de l'hébergement (incluant l'hébergement chez un tiers), 923 personnes sont issues du parc de logement ordinaire public ou privé. Il convient de noter que 28% des situations antérieures au logement adapté demeurent non connues, ce pourcentage pouvant aller jusqu'à 40% pour les résultats concernant les RS ex-FTM. Il convient donc d'être prudent quant à l'analyse de ces informations.

NB : le chiffre de 32 % cité précédemment est porté à 44% si le calcul est réalisé sur l'échantillon de situations connues (4482 personnes).

→ *L'offre en logement adapté peut être à la fois un tremplin permettant l'accès des plus fragiles à un logement autonome, mais aussi un espace de transition et de stabilisation lorsque le ménage du parc de logements ordinaires se précarise trop fortement.*

L'analyse plus détaillée des 4482 situations antérieures connues, par typologie, révèle les éléments suivants:

FJT : on retrouve, en majorité, les personnes vivant chez des tiers (36%), ces derniers pouvant souvent être la famille du jeune résident. On notera également la présence de sortants d'hébergement (27%) et de jeunes étrangers (16%), ces derniers pouvant être des étudiants ou des travailleurs en mobilité professionnelle par exemple.

RS ex FJT : la dominante de personnes précédemment hébergées chez des tiers est plus forte (57%). A l'inverse, la part des personnes étrangères et sortant d'hébergement est plus faible (1% et 11% respectivement). Enfin, on notera que 18% des résidents viennent du parc privé et du parc social.

→ *Sur ces deux dispositifs, les situations d'hébergement ou de logement, antérieures à l'entrée en structure de logements adaptés, relèvent à la fois du profil des résidents, en lien notamment avec leur âge, mais peut également témoigner de situations de mal*

logement ou de précarisation face au logement.

FTM : les situations sont fortement polarisées autour de la sortie d'hébergement (31%) et de l'accueil de populations étrangères (50%).

→ *Sur ces structures, il est difficile de savoir si les gestionnaires ont ou non intégré les publics hébergés dans l'échantillon. En effet, les gestionnaires peuvent être amenés à mobiliser des places au titre de l'hébergement pour répondre aux besoins non-satisfaits des territoires. En outre, cette mobilisation peut également permettre de résorber la vacance de la structures et répondre à l'accueil des demandeurs d'asile. Le processus de transformation des FTM en RS permettra-t-il de conserver ce type d'hébergement tout en évitant l'écueil de mixer plusieurs publics qui n'ont pas vocation à vivre ensemble ?*

RS - ex FTM : le profil des situations est plus équilibré : 20% sortants d'hébergement, 15% vivant chez des tiers, 18% en provenance de l'étranger et 24% issus du parc de logements ordinaires. *A contrario des FTM, les situations antérieures de logement sont moins polarisées sur certains types de publics, ce qui correspond à la vocation de la résidence sociale, de diversifier les publics accueillis.*

RS ex nihilo : un profil équilibré de situations : 29% vivant précédemment chez des tiers, 30% issus du parc privé, 13% issus du parc social et 10% sortants d'hébergement *Cela témoigne bien à nouveau l'intérêt des dispositifs de logement adapté, qui peuvent constituer un sas entre l'hébergement et le logement ordinaire.*

Pension de famille : un fort tropisme sur les sorties d'hébergement (43%), puis 20% de sortants d'institutions psychiatriques, d'hôpitaux ou d'institutions carcérales, enfin 10% issus du parc privé. *Le tropisme sur les sorties d'hébergement ou d'institutions psychiatriques, médicales ou carcérales, souligne la précarité sociale des résidents.*

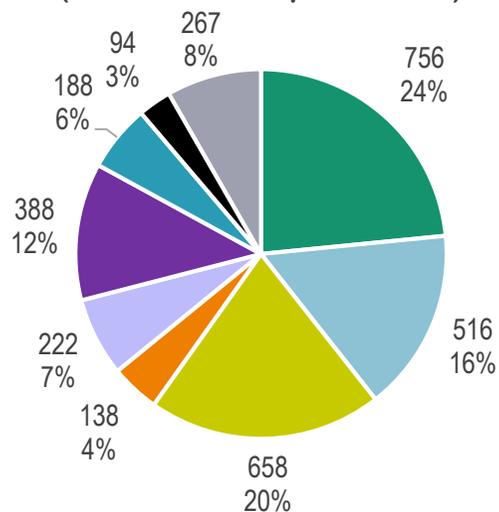
Résidences accueil : un fort tropisme sur les sortants d'institutions psychiatriques (51%), d'hôpitaux (25%) puis, d'hébergement (12%), conformément à leur vocation.

Le détail par territoire est représenté sur la carte, en annexe. Il est à souligner que moins d'une personne sur deux vient du logement, à l'exception de la CC de Thann-Cernay (1 RS-ex FTM, sud du Haut-Rhin).

Situation de logement ou d'hébergement des résidents, au 01/01/2017, après leur sortie d'une structure de logement adapté

56% de représentation sur cette question, soit 121 structures sur 216

Répartition en sortie
(en nombre de personnes)



- Logement du parc privé
- Logement social
- Hébergement chez un tiers
- Hébergement (CHRS, CHU...)
- Autre dispositif de logement adapté
- Autre
- Personnes non concernées par une sortie de dispositif
- Décès
- Ne sait pas

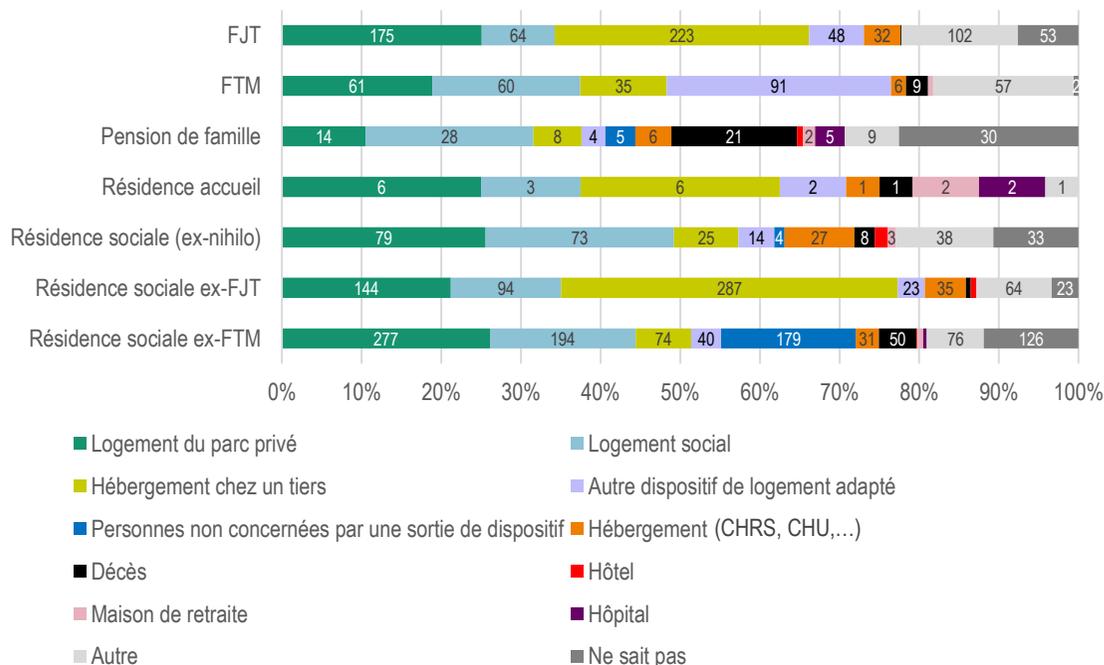
Clé de lecture :

39 % des 3227 résidents interrogés se dirigent vers un logement du parc privé ou public

2960

Situations répertoriées au travers de l'échantillon (sur 3227 personnes concernées)

Répartition par typologie de dispositif
(en nombre de personnes)



- Logement du parc privé
- Logement social
- Hébergement chez un tiers
- Autre dispositif de logement adapté
- Personnes non concernées par une sortie de dispositif
- Hébergement (CHRS, CHU,...)
- Décès
- Maison de retraite
- Hôtel
- Hôpital
- Ne sait pas

43%

des personnes interrogées se dirigent vers du logement stable et pérenne (chiffre recalculé sur l'échantillon connu: 2960 personnes)

Quelle est la situation de logement ou d'hébergement des résidents après leur sortie d'une structure de logement adapté?

56% de représentation sur cette question, soit 121 structures sur 216

Il convient de noter que les gestionnaires ne connaissent pas nécessairement et de façon précise le parcours résidentiel des résidents lorsque ceux-ci sont amenés à quitter la structure. Cette situation peut expliquer le taux de réponse relativement faible, puisque seules 2960 situations (équivalent nombre de personnes) sont considérées comme connues.

Moins d'un résident sortant sur deux accède à un logement autonome de droit commun (respectivement 26% et 17% pour le parc privé et le parc social, sur 2960 situations connues). On peut ainsi s'interroger sur la notion de parcours résidentiel ascendant pour les publics accueillis dans du logement adapté, d'autant que plus d'un quart d'entre eux se dirigent vers de l'hébergement (22% chez des tiers et 5% en CHRS ou CHU, calcul sur l'échantillon connu). Cela pose la question d'un changement de situation choisi (hébergement chez un tiers) ou d'une difficulté à se maintenir dans du logement, conduisant à intégrer une structure d'hébergement.

→ *Plus globalement, cela interroge sur la capacité à construire une autonomie dans le logement, qu'elle soit financière ou sociale.*

Les 2960 situations postérieures connues sont examinées plus en détail (en écartant les « ne sait pas » du graphe précédent), par typologie.

FJT : la majorité des résidents sortants se dirige vers du logement (27% parc privé et 10% parc social) ou vers un hébergement chez un tiers (35%).

RS ex FJT : la part de retour chez les tiers est plus importante (44%), la plus élevée pour tous les dispositifs. La sortie vers le logement est équivalente (22% et 14% pour les parcs privé et social).

→ *Pour ces deux dispositifs, la proportion de sortie vers de l'hébergement chez un tiers peut interpeller et il pourrait être intéressant de mesurer si ce retour chez un tiers est définitif ou, au contraire, de courte durée, le temps d'une transition vers du logement autonome (cas notamment des jeunes en mobilité professionnelle, en formation ou en apprentissage).*

FTM et RS ex FTM : la sortie vers un logement ordinaire est la plus notable (38% pour les FTM et 51% pour les RS ex FTM). Toutefois, et s'agissant des FTM, on notera également une part importante de personnes sortant vers un autre dispositif de logement adapté (28%).

Analyse des résultats

→ *Pour ces deux dispositifs, l'analyse des sortants de structures doit s'apprécier en tenant compte de la nature du public accueilli (anciens migrants, les publics chibanis, nouveaux publics) et de leur mode de vie.*

RS ex nihilo : 29% des sorties vers le parc privé et 26% vers le parc social. A noter que ce dispositif concentre le plus de personnes provenant du logement ordinaire.

Pensions de famille : 14% des sorties vers le parc privé et 27% vers le parc social.

Résidences accueil : 25% des sorties vers de l'hébergement chez des tiers, 13% vers le parc social, 25% vers le parc privé.

→ *Plus globalement, il convient de mettre en perspective ces premiers résultats au regard du taux de rotation des structures et de la vocation plus ou moins pérenne de certains dispositifs, notamment les pensions de famille ou résidences accueil.*

→ *De même, il pourrait être intéressant de s'interroger sur la capacité d'accueil des parcs public et privé pour répondre aux évolutions du parcours résidentiel des personnes issues du logement adapté.*

→ *Enfin, il pourrait être intéressant qu'un suivi des sortants de logement adapté puisse être mis en place, en lien avec le SIAO notamment, afin de mesurer la capacité réelle et durable des ménages à accéder au parc de logement ordinaire.*

Le détail des « sorties » par territoire est représenté sur une carte, en annexe. Afin d'apprécier sur chaque territoire le parcours résidentiel « ascendant » ou non, la part de personnes qui viennent du logement ordinaire ou qui sortent vers le logement ordinaire est représenté sur une même carte, également en annexe. Il est difficile cependant de conclure sur des tendances territoriales vu le manque de données disponible sur une partie des EPCI.

Conclusion intermédiaire

La comparaison exhaustive du modèle social de chaque structure, par le biais de cette étude, reste difficile en raison de l'hétérogénéité des profils et des réponses à l'enquête. Les personnes ayant répondu à l'enquête possèdent une connaissance plus ou moins fine des caractéristiques des publics accueillis et du projet social.

Les résidants présentent des profils socio-démographiques et des parcours résidentiels très variés, avec une forte précarité économique et sociale.

S'agissant de la nature et du niveau d'accompagnement requis, un besoin très variable d'une structure à l'autre et étroitement lié à la nature du public accueilli est noté. La diversité des publics au sein d'une même structure et des difficultés rencontrées conduit à proposer un accompagnement multi-facettes, allant de l'aide pour la gestion administrative et locative (impayés, etc.) à un soutien plus social voire médical, qui est d'autant plus marqué face à l'émergence de nouvelles problématiques (troubles psychologiques, addictions, perte d'autonomie notamment). Il s'agit ainsi de bien calibrer les besoins, la durée et les modalités de cet accompagnement, et notamment dans quelle mesure il peut ou doit être individualisé.

Ce constat amène à s'interroger sur la spécialisation et/ou la mutualisation 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 de droit commun puisqu'en effet, moins d'une personne sur deux parmi les structures sondées accède pas à un logement autonome « classique ». En outre, il convient de réfléchir à l'accompagnement à mettre en place pour faciliter et sécuriser la transition vers le logement, tout en veillant à pérenniser le maintien dans les lieux.

Enfin, plus globalement, la question des conditions du mieux vivre-ensemble reste posée. Il est nécessaire d'adapter l'offre à l'évolution des besoins des publics accueillis et à l'émergence de certaines problématiques (le vieillissement, la perte d'autonomie,

mais également les addictions) tout en favorisant une diversification des publics à l'intérieur d'une même structure. Cela interroge en particulier sur la réponse à apporter aux familles avec ou sans enfants alors que le public cible actuel reste majoritairement des personnes isolées.

Ainsi, le rôle du SIAO semble fondamental pour assurer une adéquation optimale entre l'offre et le besoin.

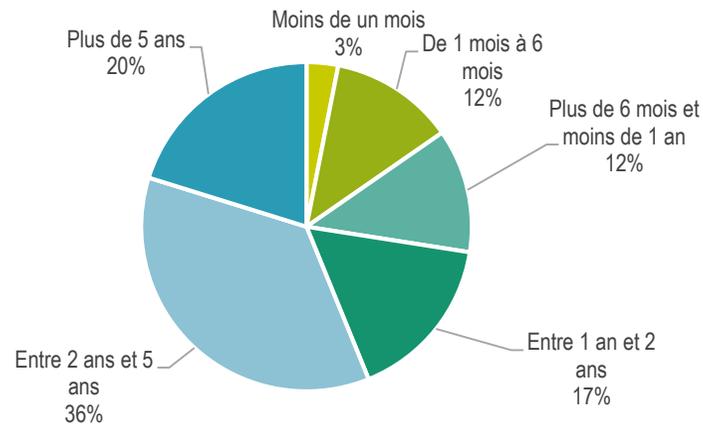
Quel modèle de gestion des structures ?

La diversité des besoins, des typologies de structures de logements adaptés et de leurs projets sociaux, conduit à une multitude de modes de gestion. Toutefois, des constats émergent quant à l'occupation du parc, à la rotation et à l'orientation des demandeurs. L'enjeu est d'optimiser le système d'attribution des places, pour permettre une meilleure adéquation entre l'offre et les besoins des résidents, favoriser la rotation au sein du parc et améliorer le parcours résidentiel vers le logement autonome.

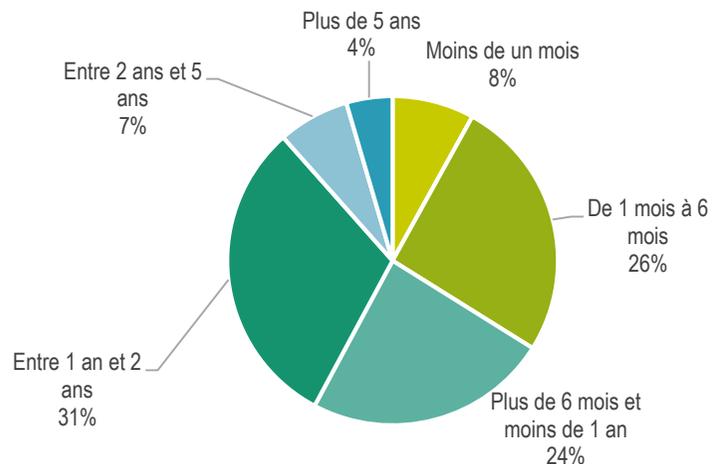
Durée d'occupation des logements adaptés

58% de représentation sur cette question, soit 125 structures sur 216

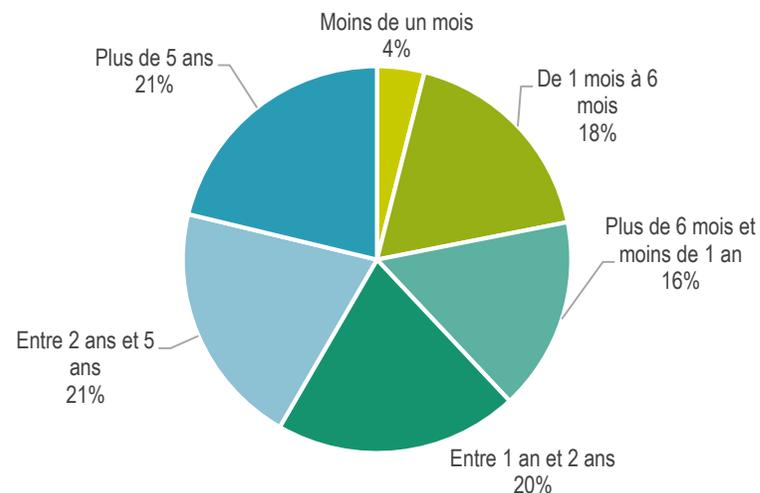
Durée moyenne d'occupation des résidents pour les résidences mises en service entre 2007 et 2012



Durée moyenne d'occupation des résidents des FJT et RS ex-FJT



Durée moyenne d'occupation des résidents tout type de dispositif confondu



42 %

Des résidents occupent leur place depuis plus de 2 ans



65 %

Pensions de Famille
Résidences Accueil



56 %

Pour les structures livrées entre 2007 et 2012

Les personnes résident-elles longtemps dans les logements adaptés ?

58% de représentation sur cette question, soit 125 structures sur 216

Analyse des résultats

Parmi la population accueillie au 01/01/2017, 42% des résidents occupent le logement foyer depuis au moins 2 ans. A contrario, 22% des personnes accueillies l'occupent depuis moins de 6 mois. Cela souligne le caractère pérenne de la présence des personnes au sein du parc de logements adaptés.

Il faut cependant nuancer ce constat car certaines structures, à l'instar des pensions de famille et des résidences d'accueil, ont vocation à accueillir les personnes sans limitation de durée. En effet, le taux d'occupation longue (plus de 2 ans) dans ces structures atteint respectivement 60% et 62%.

Si l'on considère les autres dispositifs (hors pensions de famille et résidences accueil), ce taux chute à 39%, ce qui reste toutefois relativement élevé.

→ Ce constat amène à s'interroger sur le parcours résidentiel de ces personnes, tant sur les raisons qui conduisent les résidents à occuper ces logements de façon presque pérenne, ou celles qui les empêchent d'en sortir, interrogeant l'accompagnement vers l'autonomie ou l'offre en logement ordinaire proposée en sortie de dispositif.

A contrario, les FJT sont les dispositifs dans lesquels les personnes séjournent le moins longtemps (41% des personnes en FJT y restent moins de 6 mois). Cette occupation est en cohérence avec l'objectif d'insertion sociale et professionnelle des jeunes accueillis au sein de ces structures ou/et reflète des phénomènes temporaires de mobilité professionnelle.

→ Ce pourcentage peut cependant être variable d'un mois à l'autre et en particulier sur la période de vacances « scolaires » estivale (juillet/août), qui est différente des autres à cause de la présence importante ou non d'apprentis dans ce type de structure.

Si l'on considère uniquement les structures récentes, mises en services entre 2007 et 2012 (en excluant celles livrées depuis moins de 5 ans qui fausseraient l'analyse), la majorité des résidents occupe leur logement depuis plus de 2 ans (56%). En revanche, si l'on considère les structures mises en service avant 2007, ce pourcentage est moindre : 38% des résidents occupent leur logement depuis plus de 2 ans.

→ Ce fait est à mettre en perspective avec l'aspect souvent très qualitatif et la redevance plus abordable des logements adaptés récents par rapport à ceux de certains logements locatifs sociaux anciens.

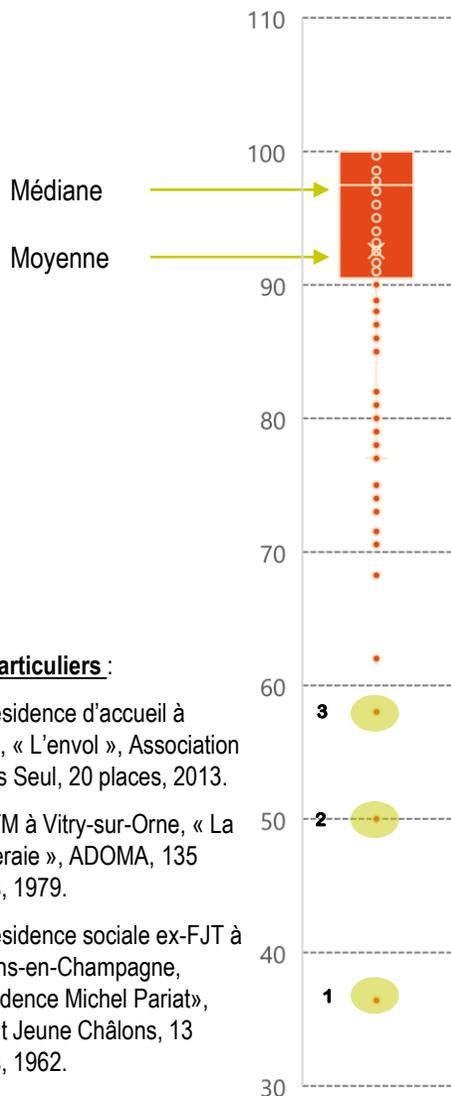
L'analyse spatiale de la durée d'occupation (Cf. Carte figurant en annexe relative à la part des résidents occupant un logement adapté depuis au moins 2 ans) n'est pas aisée car plusieurs hypothèses peuvent expliquer les divergences entre territoires, comme l'accessibilité au parc de logements sociaux autonomes (en termes de volume, de typologie et de prix), la concentration de pensions de famille, etc.

Sans avoir de constat absolu, il existe plusieurs tendances.

- Pour les pôles urbains isolés, la part des résidents occupant leur place depuis plus de 2 ans a tendance à être plutôt élevée.
- Pour certains pôles où l'offre est abondante (Metz, Nancy, Reims, Mulhouse), la part des résidents depuis plus de 2 ans reste modérée.
- En ce sens, il semble que la facilité d'accès à un parc de logements sociaux de qualité en sortie soit un facteur favorisant un parcours résidentiel en sortie de logement adapté.

Les structures sont-elles pleinement occupées ?

Taux
d'occupation
des structures



Cas particuliers :

3 – Résidence d'accueil à Reims, « L'envol », Association Jamais Seul, 20 places, 2013.

2 – FTM à Vitry-sur-Orne, « La peupleraie », ADOMA, 135 places, 1979.

1 – Résidence sociale ex-FJT à Châlons-en-Champagne, « Résidence Michel Pariat », Habitat Jeune Châlons, 13 places, 1962.

75% de représentation sur cette question, soit 161 structures sur 216

Analyse des résultats

Sur l'ensemble des structures ayant répondu à la question, le taux de remplissage au 01/01/2017 s'échelonne de 36 à 100%. La médiane se situe à 97,5%, ce qui montre un taux de remplissage global très élevé.

42 structures sur 161, soit 26% des structures sondées, sont occupées au maximum de leur capacité.

Les résidences sociales ex-FTM sont les dispositifs les plus occupés, avec un taux de remplissage moyen de 97%, tandis que les résidences sociales ex-FJT et les FJT sont occupés en moyenne à 87%.

→ Ce constat pourrait conduire à s'interroger sur une éventuelle saturation de ces dispositifs et sur la nécessité de développer une nouvelle offre, en fonction des besoins existant localement et identifiés par les partenaires.

Ces résultats sont toutefois à nuancer car il s'agit de données relatives à l'occupation « bâtie » et non de celles concernant spécifiquement l'offre dédiée au logement adapté au sein des structures sondées. En effet, ces données incluent l'occupation des places dédiées à l'hébergement, qui représentent tout de même 12% de l'offre bâtie totale.

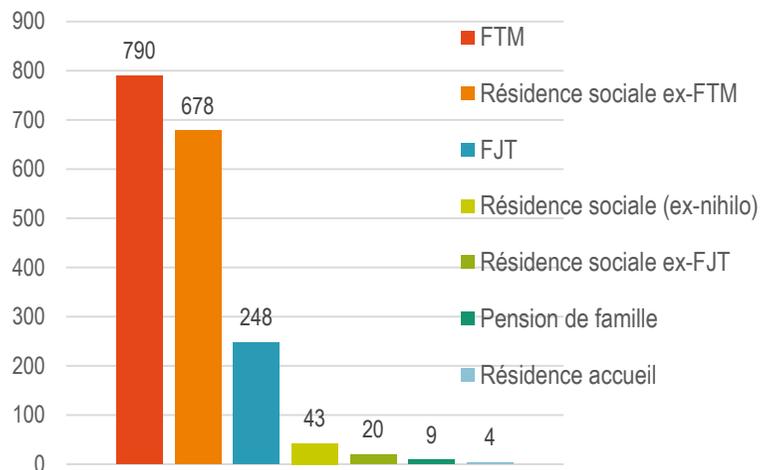
L'approche spatiale (Cf. carte figurant en annexe relative au taux de remplissage moyen des structures) met en lumière une occupation maximisée dans une grande majorité des territoires. L'interprétation doit être nuancée au regard du nombre de structures de l'EPCI ayant répondu, mais seuls 11 EPCI ont un taux de remplissage moyen inférieur à 90%, dont 5 inférieurs à 80% situés dans des pôles peu peuplés et isolés.

Enfin, il convient de souligner qu'il s'agit d'un taux d'occupation à une date fixe, qui n'est pas nécessairement représentatif du flux pouvant être observé sur une année complète.

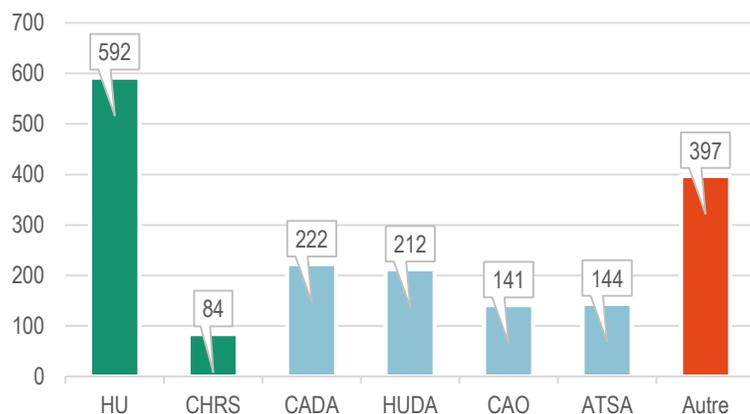
93 %
d'occupation en moyenne

Dans quelles proportions l'hébergement occupe-t-il l'offre en logement adapté ?

Nombre de places dédiées à l'hébergement par type de dispositif



Nombre de places dédiées à l'hébergement déclinées par type de dispositifs



78% de représentation sur cette question, soit 169 structures sur 216

Analyse des résultats

La saturation des dispositifs d'hébergement influe sur l'offre en logement adapté en proportion non négligeable. Au global, 1792 places de logements adaptés sont actuellement dédiées à de l'hébergement par conventionnement, représentant 12 % de la capacité totale de l'offre régionale (cf. carte figurant en annexe relative à la proportion des places d'hébergement au sein de l'offre en logements adaptés, pour une approche spatiale).

Cette occupation, située à 81% dans les structures historiques (FTM, résidences sociales ex-FTM et FJT), avec toutefois une disparité assez forte en fonction des produits visés, relève en grande partie de l'hébergement des demandeurs d'asile (40%) et de l'hébergement d'urgence (38%).

→ Ce constat amène donc à s'interroger sur plusieurs points :

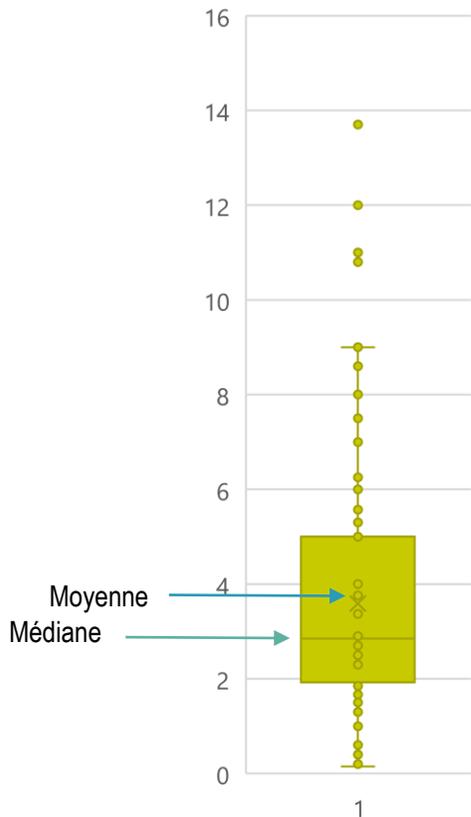
- L'hébergement exerce-t-il une réelle pression ou occupe-t-il une offre vacante ?
- Dans quelle mesure et sous quelle(s) condition(s) a-t-il sa place au sein de l'offre actuelle en logement adapté ?
- De quelle façon les gestionnaires, au travers du projet social des structures, peuvent-ils assurer les bonnes conditions du vivre-ensemble, considérant cette mixité d'usage ?

1792

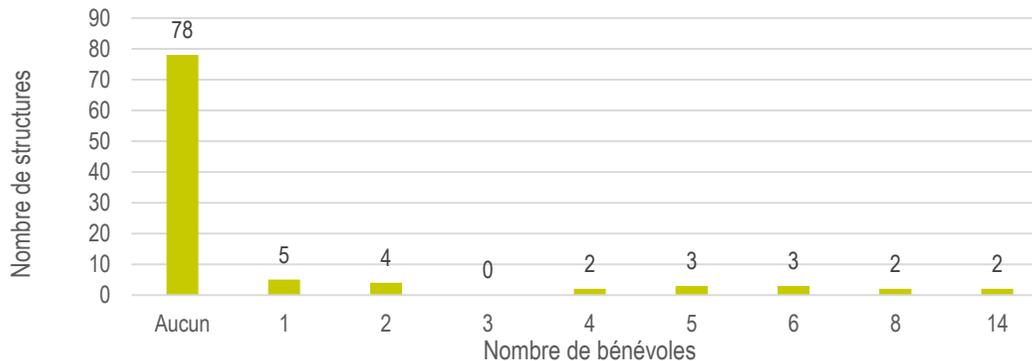
places (soit 12% de la capacité) sont dédiées à une offre distincte du logement adapté

Quels sont les moyens humains mobilisés par les gestionnaires au sein des structures ?

Nombre de professionnels travaillant dans une structure



Nombre de bénévoles présents par structure



48% de représentation sur cette question, soit 104 structures sur 216

Analyse des résultats

Tout type d'emploi confondu, les structures emploient en moyenne l'équivalent de 4 ETP. Cependant, on peut noter des disparités importantes au sein des dispositifs, avec le recours exclusif à des bénévoles pour le fonctionnement de certaine structure. La moyenne en ETP la plus élevée se retrouve pour les FJT (7 ETP) et les résidences sociales ex-FTM et ex-FJT (5 ETP).

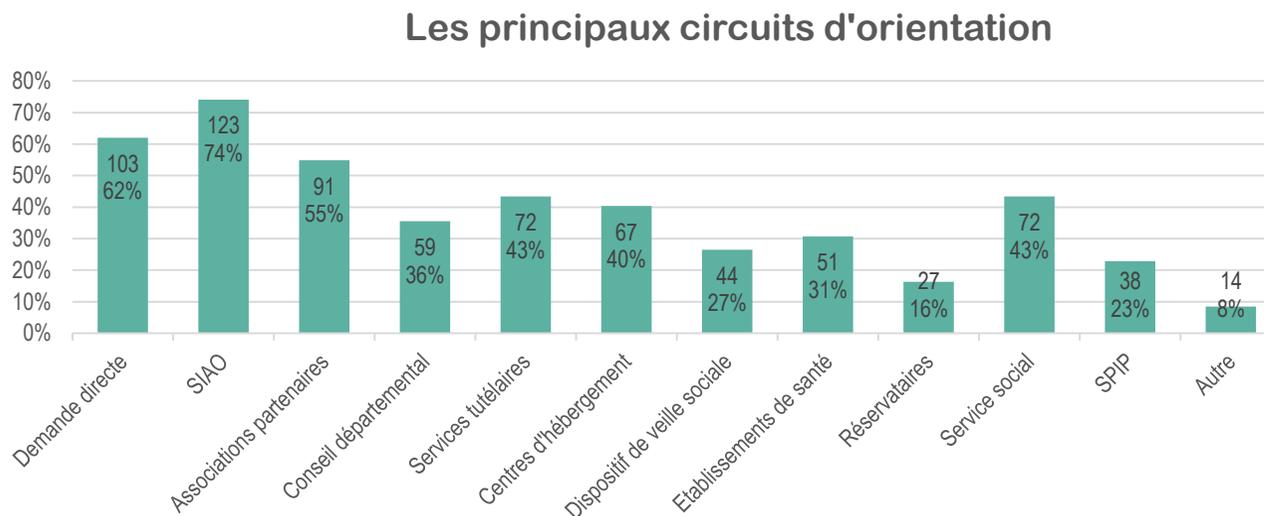
Dans les pensions de famille et les résidences accueil, il y a en moyenne 1 ETP dédié à l'accompagnement social pour 10 résidents, tandis que dans les autres dispositifs cette moyenne monte à 1 ETP pour 75 résidents. Cette situation peut amener à s'interroger sur la capacité des gestionnaires à répondre aux besoins des résidents, considérant notamment leur évolution continue et la grande diversité des problématiques rencontrées par les publics accueillis, et par la mise en œuvre d'un accompagnement multi-facettes impliquant des compétences multiples.

Enfin, si on constate la mobilisation en moyenne de 4 bénévoles par structure pour celles qui en mobilisent, plus des ¾ des structures sondées sur cette question (79%) n'en mobilise aucun pour appuyer l'action menée par leurs équipes salariées. Ce constat se renforce pour les FTM, puisque sur les 7 structures sondées, aucune ne fait appel à ces derniers.

1/75

1 ETP mobilisé en accompagnement social pour 75 résidents hors pensions de famille et résidence accueil

Quels sont les principaux partenaires de l'orientation des personnes vers la structure ?



78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Analyse des résultats

Il convient de constater que le SIAO est l'entité d'orientation principale puisque 74% des structures affichent des orientations émanant de ce dernier. Notons par ailleurs que pour deux structures, il est précisé que, bien que venant de circuits différents, toutes les demandes transitent obligatoirement par le SIAO.

Le SIAO étant un acteur central dans l'identification des publics et leur orientation, il est également possible de supposer qu'au-delà de la présence de signalement de ce partenaire, il pourvoit un volume important de candidatures.

Par ailleurs, force est de constater que les signalements peuvent émaner d'une diversité de partenaires, en fonction des territoires et des dispositifs concernés. Toutefois, dans 62% des structures, il y a des demandes directes auprès des gestionnaires, ce qui interroge la lisibilité des processus d'attribution auprès des candidats au logement adapté.

Enfin, il est à noter que les orientations par les réservataires eux-mêmes ne sont pas importantes dans ces structures (16%), ce qui interroge quant à la mobilisation des différents contingents, notamment celui de l'Etat.

A l'échelle des territoires, les orientations par le SIAO sont les plus communes dans les départements des Ardennes (100%), l'Aube (88%), la Haute-Marne (83%) et la Moselle (82%).

74 %
des structures
reçoivent
des orientations
du SIAO

Comment l'attribution des logements adaptés est-elle gérée ?

78% de représentation sur cette question, soit 168 structures sur 216

Analyse des résultats

Les structures peuvent avoir plusieurs modalités de sélection des candidats et d'attributions, il est donc nécessaire de prendre les résultats individuellement par modalité d'attribution.

42% des structures disposent d'une commission interne, sans intervention de partenaires extérieurs. Ce taux est particulièrement important pour les résidences sociales ex-FJT (80%), les FJT(75%) et de manière plus surprenante les résidences sociales ex-nihilo (62%).

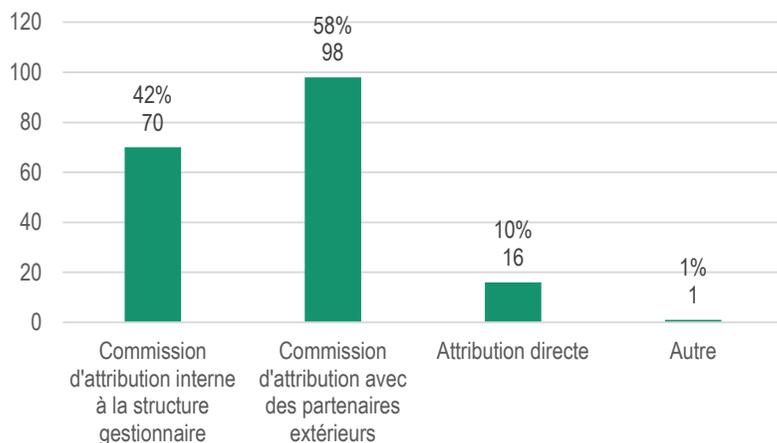
Les commissions partenariales sont de plus en plus communes, puisque mises en place dans 58% des structures. Si cela atteint 90% des pensions de familles et des résidences accueil, cela tombe à 6% pour les FJT, 13% pour les RS-ex FJT et 41% pour les résidences sociales ex-nihilo.

A l'échelle des territoires, les structures fonctionnent majoritairement avec une commission partenariale dans les Vosges (86%), en Moselle (76%), en Meurthe-et-Moselle (71%) et dans le Bas-Rhin (67%). Pour les autres départements de la région, les attributions reposent plutôt sur une gestion interne.

La quasi-totalité des structures dispose d'une commission en charge des attributions, puisque seules 11 structures ont uniquement un processus d'attribution directe exclusif sur les 16 qui le pratiquent.

→ Si la gestion de ces structures repose globalement sur un réseau partenarial fort, l'orientation des publics reste un enjeu majeur. Aussi, l'intervention de partenaires extérieurs lors des commissions d'attribution constitue un point de vigilance important afin de garantir la solution de logement et d'accompagnement la plus adaptée aux personnes identifiées.

Nombre de structures selon la modalité d'attribution des logements

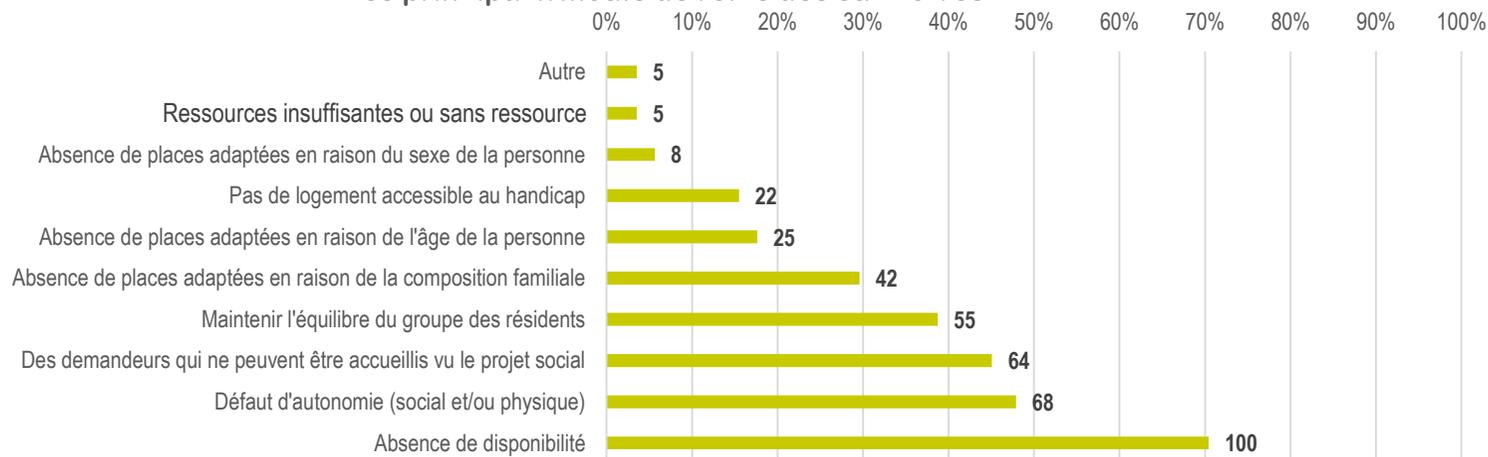


58 %
des attributions de logements adaptés se font via une commission incluant des partenaires extérieurs

Dans quels cas les structures sont-elles amenées à refuser l'intégration d'une personne ?

77%
de représentation
sur cette question,
soit 167 structures
sur 216

Les principaux motifs de refus des structures



Analyse des résultats

Sur l'ensemble des structures ayant répondu à cette question, 142 déclarent avoir refusé l'admission de demandeurs (soit 85% des répondants), principalement en raison d'une absence de place disponible (100 structures) ou de l'inadéquation de la demande au regard du projet social (64 structures) ou en raison d'un niveau d'autonomie insuffisant pour intégrer ce type de structure.

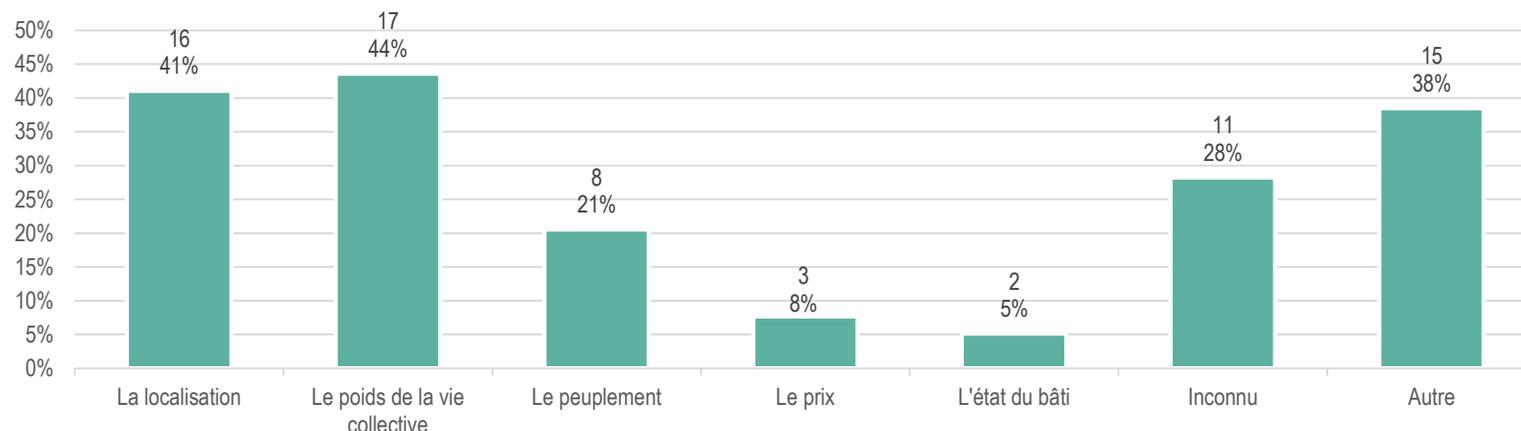
→ Ce constat met une nouvelle fois en exergue l'importance du travail partenarial à réaliser en amont de l'admission, de façon à mettre en œuvre un circuit de signalement et d'orientation le plus efficace et efficient possible afin de garantir une réponse, de logement et d'accompagnement, adaptée à la situation des demandeurs.

L'inadaptation des logements aux problématiques liées au handicap a entraîné un refus d'admission dans 15% des structures. Bien que ce taux soit relativement faible par rapport à d'autres motifs, il doit toutefois être pris en compte et interrogé sur la mise aux normes des structures en terme d'accessibilité.

100
structures
obligées de
refuser des
personnes faute
de places
disponibles

Dans quel contexte, une personne est-elle amenée à refuser une proposition de logement adapté ?

Les principaux motifs de refus des demandeurs



76% de représentation sur cette question, soit 165 structures sur 216

Analyse des résultats

Les demandeurs peuvent également être amenés à refuser une proposition de logement adapté. Il faut analyser ces résultats avec des précautions car seules 39 structures ayant signalé des refus de demandeurs en ont précisé la cause.

Le poids de la vie collective, avec ses espaces partagés, est la première cause justifiant 44% des refus. Le second motif est lié quant lui à la localisation des structures, celle-ci constitue même un frein majeur s'agissant des propositions de logement au sein des résidences accueil (la moitié des refus dans ce type de structures est liée à des considérations géographiques).

Ce constat nécessiterait une analyse plus approfondie des cas concernés afin d'identifier la raison précise ayant entraîné le refus (à titre d'exemple : absence de transports en commun, stigmatisation de l'image du quartier, espace environnant incompatible avec l'habitat, absence de parc/espaces verts, etc.).

En revanche, il convient de noter que l'état du bâti ne constitue pas un frein à l'installation dans la structure (5% des signalements).

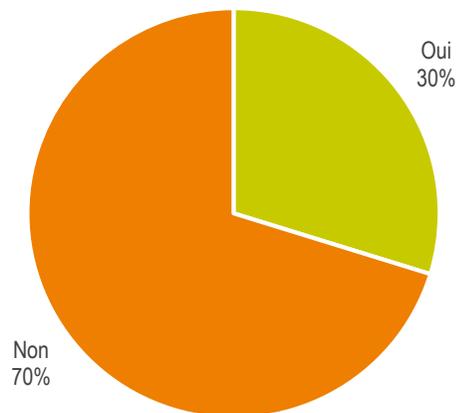
→ Enfin, il est important de préciser qu'une partie importante du motif des refus demeure inconnue (ou tout du moins ne fait pas l'objet d'un suivi exhaustif par les gestionnaires), empêchant, de fait, une analyse plus fine et fiable par type de dispositif et par département.

Sortants de dispositif ASE

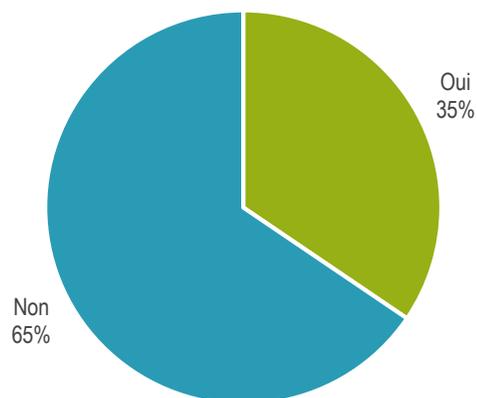
44 %
de refus de la proposition en raison du poids de la vie collective

L'organisme gestionnaire est-il également le propriétaire de la structure?

Le gestionnaire est-il également le propriétaire ?



Présence de projets* en cours



* Le détail des projets n'est pas connu de manière exhaustive pour toutes les réponses.

La question posée était : « Des projets sont-ils en cours (évolution du projet social, changement d'organisation, évolution structurelle,...) ? »

La réponse possible était : « Oui » ou « Non ».

Le répondant avait la possibilité d'ajouter un commentaire.

65% de représentation sur cette question, soit 141 structures sur 216

Analyse des résultats

Un peu plus des 2/3 des gestionnaires de structures ne sont pas propriétaires des bâtiments qu'ils occupent.

Quel que soit le type de structure considérée, la proportion de gestionnaires non propriétaires atteint ou dépasse largement les 46%. A noter qu'elle atteint même 100% pour les résidences accueil, le minimum (46%) étant atteint par les RS-ex FTM.

Selon les départements, cette proportion est variable. Il est à noter que ce pourcentage est égal à 100% dans les Ardennes et l'Aube pour les structures sondées. A contrario, sur les territoires plus urbains comme la Moselle ou le Haut-Rhin, la proportion des gestionnaires qui sont également propriétaires est de l'ordre de 34%. Cette proportion atteint jusqu'à 60% dans le Haut-Rhin.

Ce constat doit toutefois être nuancé car, bien que juridiquement distincts, gestionnaire et propriétaire peuvent parfois faire partie d'un même réseau (à titre d'exemple, l'association gestionnaire AMLI et le bailleur social Présence Habitat, appartiennent tous deux au réseau Batigère). Ce lien par réseau entre gestionnaire et propriétaire se retrouve dans les trois départements historiquement liés au logement adapté de la région.

Une faible proportion de structures (35% de l'ensemble des structures sondées) ont un ou des projets en cours (évolution du projet social, changement d'organisation, évolution structurelle, etc.). Cette observation est à nuancer en fonction du type de dispositif considéré. Ainsi, 75% des FTM ont au moins un projet en cours contre 19 % pour les pensions de famille.

Sur la région, les gestionnaires de la Marne se distinguent sur ce point des autres départements, puisque 60% d'entre eux déclarent avoir des projets en cours pour leurs structures.

30 %
des gestionnaires de structures
sont également propriétaires du bâti

Conclusion intermédiaire

La rotation au sein du parc des logements adaptés tend à diminuer; les durées d'occupation sont longues : 42 % des résidents occupent la structure depuis plus de 2 ans. Le taux d'occupation du parc est élevé (en moyenne, il est égal à 93 %), avec cependant une part non négligeable consacrée à l'hébergement et à la demande d'asile. Ces constats conduisent à s'interroger sur 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. Notamment, dans quelle mesure et sous quelle(s) condition(s) l'hébergement a-t-il sa place au sein de l'offre actuelle en logement adapté et la mobilité résidentielle doit-elle être favorisée?

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.

Les orientations s'appuient sur un réseau structuré autour du SIAO, acteur central dans la connaissance des publics et de leurs besoins, avec des spécificités sur certains territoires. Le rôle du SIAO est à renforcer, même si 74% des structures reçoivent déjà des orientations du SIAO. La réflexion doit intégrer l'amélioration, en amont des attributions, de la connaissance, par les partenaires, des projets sociaux et des besoins des personnes afin d'optimiser les processus d'identification et d'orientation des ménages.

En effet, la proportion des refus, par les gestionnaires, pour profil inadéquat, notamment avec le projet social est de 45% et pour absence de places adaptées en raison de la composition familiale est de 30%. Les

demandeurs refusent principalement une offre pour le poids de la vie collective (44%). Cependant, les redevances pratiquées par les gestionnaires restent un motif de refus (8%).

Le modèle économique des gestionnaires est à mettre aussi en relation avec leur relation avec le propriétaire du bâti et leur volonté d'organiser un accompagnement multi-facettes en mobilisant des effectifs de travailleurs sociaux.

Conclusion générale et enseignements

Le diagnostic mené en Grand Est met en exergue la diversité des typologies de structures en logements adaptés et de l'accompagnement proposé, qui permettent ainsi de répondre de façon adaptée aux besoins des publics accueillis. Cette offre, qui s'inscrit pleinement dans la dynamique du logement d'abord, permet d'apporter une solution de logement à des publics en situation précaire cumulant presque systématiquement plusieurs problématiques (d'insertion, de santé, financières, etc.) et ne trouvant pas toujours de réponse adaptée au sein du parc de logements ordinaires.

Diversité de l'offre : facteurs de différenciation et convergence

Les structures étudiées, identifiées sous le même vocable « logement adapté », présentent toutefois des caractéristiques et des finalités très différentes. En ce sens, il n'existe pas de modèles immobiliers, sociaux ou de gestion qui puissent définir spécifiquement le logement adapté, mais une multiplicité de facteurs donnant de véritables identités à chacune des structures.

Marqueurs de spécialisation

- 44% de l'offre en logement adapté se concentre sur le sillon lorrain (Nancy-Thionville) au sein de 14 EPCI
- 50% de l'offre se compose de chambres, situées à 90% en structures historiques
- 12% de l'offre est mobilisée au titre de l'hébergement, majoritairement sur le sillon mosellan et quelques pôles disposant d'une offre historique

La nature du dispositif (résidence sociale, foyer de travailleurs migrants, foyer de jeunes travailleurs, pension de famille et résidence accueil) est sans aucun doute le paramètre qui illustre le mieux cette différenciation, puisque le statut de ces structures conditionne le public accueilli, les formes d'habitat, les modes de gestion et la nature de l'accompagnement. L'ancrage territorial est un autre critère important, car il induit des complémentarités plus ou moins fortes entre les offres en hébergement et en logement (adapté et ordinaire), en fonction du volume d'offre et des niveaux de tension. L'analyse conduite au travers de cette étude a permis de caractériser

l'offre en logements adaptés, en tenant compte de ces deux angles d'approche que sont le type de dispositif et le contexte territorial dans lesquels elle s'inscrit.

Pour autant, au-delà de la différenciation de ces produits, il existe toutefois des points de convergence. En premier lieu, la précarisation économique et sociale des publics accueillis est une composante générale que l'on retrouve dans l'ensemble des données sociales analysées au travers de l'enquête. L'émergence des problématiques de troubles addictifs et/ou de santé mentale (comprenant les souffrances psychologiques) illustre également cette convergence puisqu'elle touche l'ensemble des catégories du logement adapté. Les retours d'enquête mettent par ailleurs en exergue l'importance de la problématique du vieillissement, qui touche l'ensemble des structures (exceptées bien entendu celles dédiées à l'accueil de publics jeunes) et des situations de vie des publics, amenant les questions de l'accompagnement vers le soin, la perte d'autonomie et la fin de vie. Les problématiques des publics accueillis nécessitent le développement et/ou le renforcement d'un accompagnement, qui se révèle multi-facette. À l'exception de quelques structures historiques, on constate un taux et une durée d'occupation très importants. La faiblesse des taux de rotation interroge à la fois le parcours résidentiel des publics logés au sein de ces structures, et la capacité de ces dernières à accueillir de nouveaux ménages.

Points de convergence

- 40% des résidents sont sans emploi
- 79% des structures signalent des difficultés liées à des troubles addictifs et/ou de santé mentale
- 93% d'occupation en moyenne

Enfin, le segment du logement adapté est en pleine mutation au travers de nombreuses évolutions qui portent à la fois sur l'amélioration / la rénovation du bâti du parc, mais aussi sur des innovations dans l'accompagnement des ménages, l'amélioration de la qualité de vie et du bien-être ou encore la sociabilisation. Enjeu majeur de cette transformation, le renforcement et la structuration des partenariats autour notamment des projets de rénovation (rassemblant gestionnaires, bailleurs, services de l'État, communes, intercommunalités, associations ou encore

mécènes) sont un moteur à la fois d'amélioration de la qualité de vie et d'intégration des résidents, mais aussi d'efficience pour une gestion partenariale de la politique de logement des publics précarisés.

Pistes de réflexion et d'approfondissement

À l'aune de ces résultats d'analyse, mais aussi de l'ensemble des échanges qui ont eu lieu au sein du comité de pilotage, du comité technique et au cours des présentations en CRHH, plusieurs pistes de réflexion émergent et participent à questionner l'offre en logement adapté.

L'étude insiste en premier lieu sur le rôle central du projet social qui permet de structurer l'accueil des publics et d'assurer une cohérence entre l'évolution des besoins et l'offre proposée. Dans ce cadre, il est important de mener une réflexion globale sur l'offre, en envisageant les évolutions sur le bâti mais aussi, et surtout, en reposant régulièrement la question de l'adaptation du projet social aux besoins et problématiques émergentes. À cet égard, un travail sur l'offre nouvelle devra également être engagé afin de réinterroger le besoin identifié sur les territoires, tant sur sa qualification que sur sa localisation, et de l'analyser, en lien avec tous les partenaires locaux, 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. Comme décrit précédemment, l'étude régionale souligne notamment 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 sont aptes vers le logement autonome.

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.

Enfin, si l'étude caractérise l'offre en logement adapté à l'échelle régionale, il est indispensable de recontextualiser plus finement ces résultats au sein des territoires de la région Grand Est. L'échelle de l'intercommunalité semble être la plus adéquate pour construire la politique de développement du logement adapté, sous réserve également de l'articulation avec les politiques départementales d'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées. L'étude souligne en ce sens que les réflexions portant sur l'évolution de toute structure doivent s'inscrire dans une politique territoriale élargie, permettant ainsi de répondre efficacement aux besoins en minimisant ainsi les effets de concurrence, de surplus ou de défaut d'offre sur un territoire. Elles doivent également garantir la présence d'une offre territorialisée et suffisante, allant de l'hébergement au logement ordinaire, permettant un parcours résidentiel adapté. Le portage de la thématique du logement adapté dans l'ensemble des documents cadres qui définissent les politiques de l'habitat, à l'image des programmes locaux de l'habitat, est donc a fortiori un prérequis pour assurer une cohérence du développement de cette offre vis-à-vis des autres modes d'habiter.

Annexes

Annexe A : Glossaire

APL : Aide personnalisée au logement

ASE : Aide sociale à l'enfance

ATSA : Accueil temporaire du service de l'asile

CADA : Centre d'accueil pour demandeurs d'asile

CESF : Conseillère en économie sociale et familiale

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU : Centre d'hébergement d'urgence

CUI : Contrat unique d'insertion

DA : Demandeurs d'asile

DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale

DDCS(PP) : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations

DDI : Direction départementale interministérielle (DDT et DDCS(PP))

DDT : Direction départementale des territoires

DRDJSCS : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

EPCI : Établissement public de coopération intercommunal

FJT : Foyer de jeunes travailleurs

FTM : Foyer de travailleurs migrants

GE : Grand Est

HUDA : Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile

LA : Logement adapté ou accompagné

LHSS : Lit halte soins santé

PF : Pension de famille

RA : Résidence accueil

RS : Résidence sociale

RSA : Revenu de solidarité active

SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation

Annexe B : Liste des gestionnaires qui ont répondu à l'enquête

AAHJ
AATM
ACCES
Accueil des Jeunes
Accueil et réinsertion sociale (ARS)
ADALI HABITAT
ADOMA
RESIDEIS (anciennement AFTAR)
AGAFAB
AGARSP
AIEM
ALEOS
AMLI
APPART
ARELIA
ARSEA
ASSAGE
Association CARREFOUR
Association DEODATIENNE POUR L'HABITAT DES JEUNES
Association Emmaus
Association EMMAUS-COMMUNAUTAIRES
Association ENSEMBLE
Association ESPOIR
Association Foyer Notre Dame
Association GESTION DE FOYERS

Association HABITAT ET HUMANISME LORRAINE
Association Habitat Jeunes des Trois Frontières
Association Haut Marnaise pour les Immigrés
Association JAMAIS SEUL
Association l'Espérance
Association Noël-Paindavoine
ASSOCIATION PHILL
Association pour le logement des sans abri
CCAS de Molsheim
CCAS de Strasbourg
CCAS de Saint-Dizier
CCAS de la communauté de commune Orne Lorraine Confluences
COALLIA
"Communauté EMMAUS
HAUTE MARNE"
Entraide Le Relais
Entraide Psychosociale de l'Aube
Fédération de Charité Alsace
FEDERATION MEDICO SOCIALE
FJT- ETAP HABITAT
Fondation ABBE PIERRE
Fondation Sainte constance
Fondation VINCENT DE PAUL
"Habitat Jeune
Châlons en Champagne"
HOME PROTESTANT RUP
HORIZON AMITIE
Horizon Amitié

La Strasbourgeoise Habitat
L'Archeà Nancy
Le Foyer Rémois
Le toit haguenvien
L'Escale Habitat Jeunes
MAIRIE DE TROYES
Mutualité Française Champagne Ardenne SSAM
Oeuvre sociale protestante - Foyer Mozart
PACT SOLiHA 10
Pension de Famille 'les Pierres Posées'
Résidence sociale jeunes
Restaurants du Coeur
Service Social Interprofessionnel AUBOIS
Société des jeunes ouvriers
SOS FEMMES ACCUEIL
Sos Femmes Solidarité
UDAF des Ardennes
UDAF du Bas-Rhin
UDAF de Haute-Marne
UDAF de la Moselle

Annexe C : Taux de réponses à l'enquête

Le taux de réponse assure une bonne couverture à l'échelle de la grande région, globalement. Cependant, il existe des disparités de couverture tant sur les départements que sur les dispositifs, mais cela permet d'obtenir une vision relativement fiable des situations.

85 gestionnaires sollicités

Répartition par département

Région	Nombre de gestionnaires
Ardennes	6
Aube	9
Bas-Rhin	17
Haut-Rhin	7
Haute-Marne	8
Marne	9
Meurthe-et-Moselle	14
Meuse	3
Moselle	17
Vosges	4
Total	85

À noter : Certains gestionnaires sont présents sur plusieurs départements. Si on somme par département, on obtient le chiffre de 98 gestionnaires sollicités ; mais ce chiffre est faussé par des doubles comptages de gestionnaires interdépartementaux.

Région	Part en %
Ardennes	7%
Aube	11%
Bas-Rhin	20%
Haut-Rhin	8%
Haute-Marne	9%
Marne	11%
Meurthe-et-Moselle	16%
Meuse	4%
Moselle	20%
Vosges	5%

Répartition par dispositifs

Dispositif	Nombre de structures
FJT	13
FTM	4
PF	38
PF-RA	14
RS	20
RS - ex-FJT	9
RS - ex-FTM	9
RS ex nihilo	3
RS-FJT	5
RS-FJT ex nihilo	5
Total	85

Dispositif	Part en %
FJT	5,6%
FTM	1,7%
PF	16,2%
PF-RA	6,0%
RS	8,5%
RS - ex-FJT	3,8%
RS - ex-FTM	3,8%
RS ex nihilo	1,3%
RS-FJT	2,1%
RS-FJT ex nihilo	2,1%

216 structures enquêtées

Répartition par département

Région	Nombre de structures
Ardennes	8
Aube	9
Bas-Rhin	36
Haut-Rhin	28
Haute-Marne	12
Marne	20
Meurthe-et-Moselle	31
Meuse	7
Moselle	54
Vosges	11
Total	216

Région	Part en %
Ardennes	4%
Aube	4%
Bas-Rhin	17%
Haut-Rhin	13%
Haute-Marne	6%
Marne	9%
Meurthe-et-Moselle	14%
Meuse	3%
Moselle	25%
Vosges	5%

Répartition par dispositifs

Dispositif	Nombre de structures
FJT	18
FTM	25
PF	63
PF-RA	6
RA	10
RS	10
RS ex-FJT	19
RS ex-FTM	33
RS ex-nihilo	29
RS-FJT ex nihilo	3
Total	216

Dispositif	Part en %
FJT	8%
FTM	12%
PF	29%
PF-RA	3%
RS	5%
RS ex FJT	5%
RS ex FTM	9%
RS ex nihilo	15%
RS-FJT	13%
RS-FJT ex nihilo	1%

FJT : Foyer de jeunes travailleurs

FTM : Foyer de travailleurs migrants

PF : Pension de famille PF-RA : Résidence accueil

RS : résidence sociale.

168 réponses reçues

Répartition par département

Région	Nombre de réponses
Ardennes	7
Aube	8
Bas-Rhin	24
Haut-Rhin	22
Haute-Marne	12
Marne	16
Meurthe-et-Moselle	21
Meuse	1
Moselle	50
Vosges	7
Total général	168

Répartition par dispositifs

Dispositif	Nombre de réponses
FJT	17
FTM	16
PF	47
PF-RA	1
RA	10
RS	0
RS ex-FJT	16
RS ex-FTM	32
RS ex-nihilo	28
RS-FJT ex nihilo	1
Total	168

Région	Part en %
Ardennes	3,2%
Aube	3,7%
Bas-Rhin	11,1%
Haut-Rhin	10,2%
Haute-Marne	5,6%
Marne	7,4%
Meurthe-et-Moselle	9,7%
Meuse	0,5%
Moselle	23,1%
Vosges	3,2%

Dispositif	Part en %
FJT	7,9%
FTM	7,4%
PF	21,8%
PF-RA	0,5%
RA	4,6%
RS	0,0%
RS ex-FJT	7,4%
RS ex-FTM	14,8%
RS ex-nihilo	13,0%
RS-FJT ex nihilo	0,5%

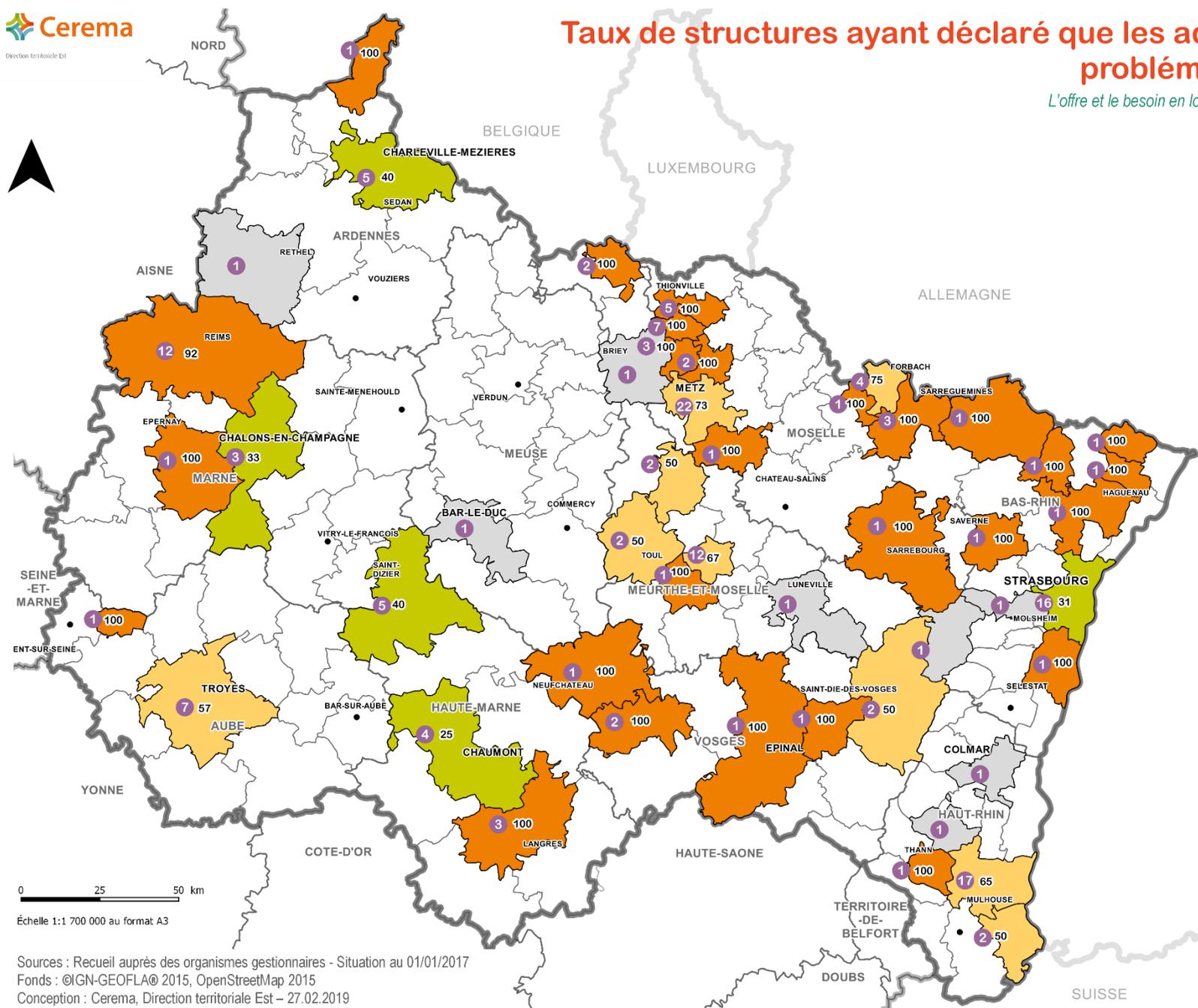
Part en % : part des réponses complètes par rapport au nombre de structures enquêtées
Se lit : 7,4% des structures type FTM interrogées ont répondu

Annexe D : Atlas cartographique

Modèle social

Taux de structures ayant déclaré que les addictions sont une problématique émergente

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



Légende :

- EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête et qui n'ont pas déclaré cette problématique émergente
- Nombre total de structures ayant répondu à la question

Taux de structures ayant déclaré cette problématique émergente :

- 20 - 49 % [5]
- 49 - 80 % [9]
- 80 - 100 % [27]

[X] : nombre d'EPCI concernés par la valeur sur les 149 que compte le territoire.

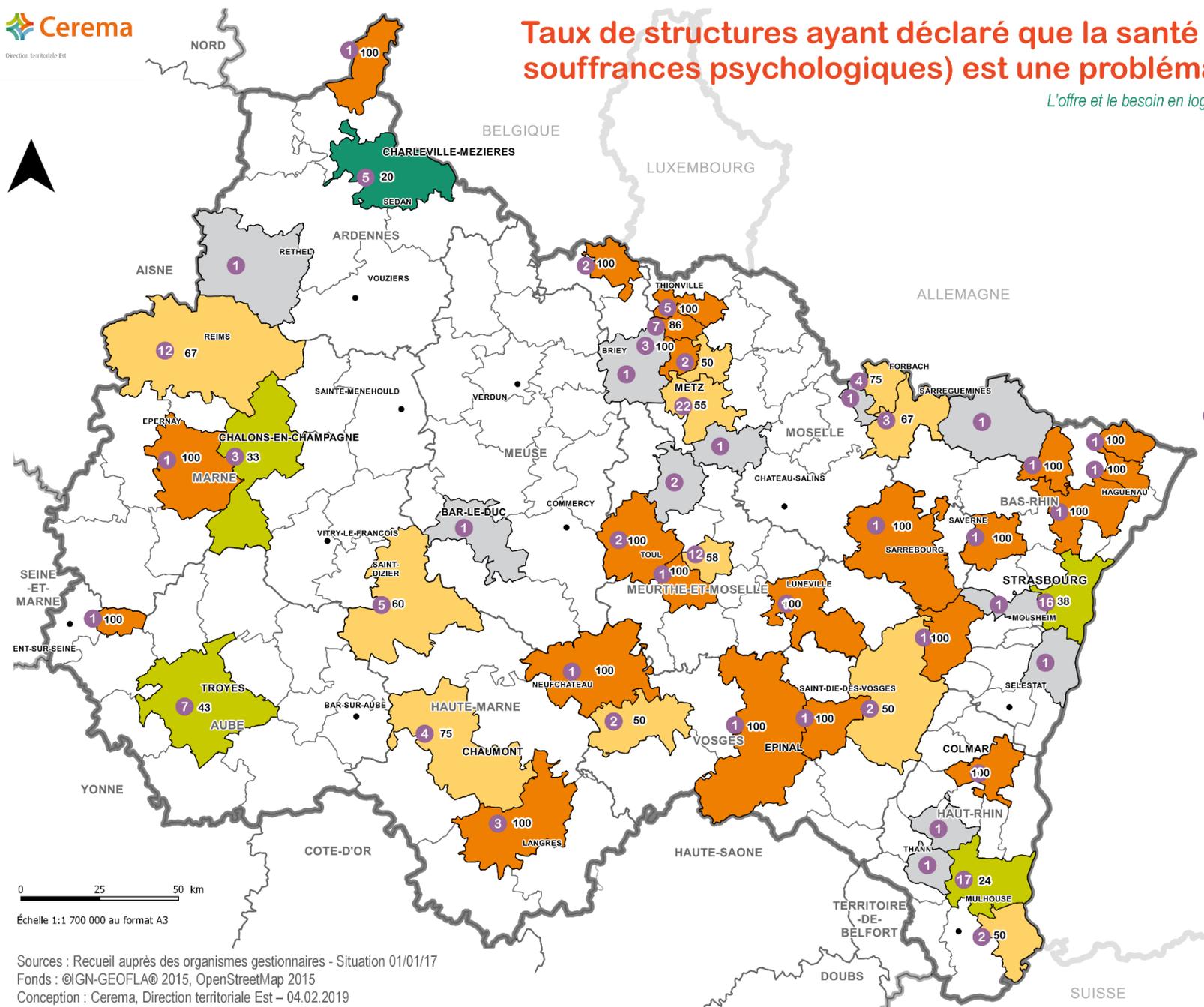
0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017
 Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
 Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 27.02.2019

Taux de structures ayant déclaré que la santé mentale (dont les souffrances psychologiques) est une problématique émergente

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



Légende :

- EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête et qui n'ont pas déclaré cette problématique émergente
- Nombre total structures ayant répondu à la question

Taux de structures ayant déclaré cette problématique émergente :

- > 20 - 20 % [1]
- 20 - 49 % [4]
- 49 - 80 % [11]
- 80 - 100 % [22]

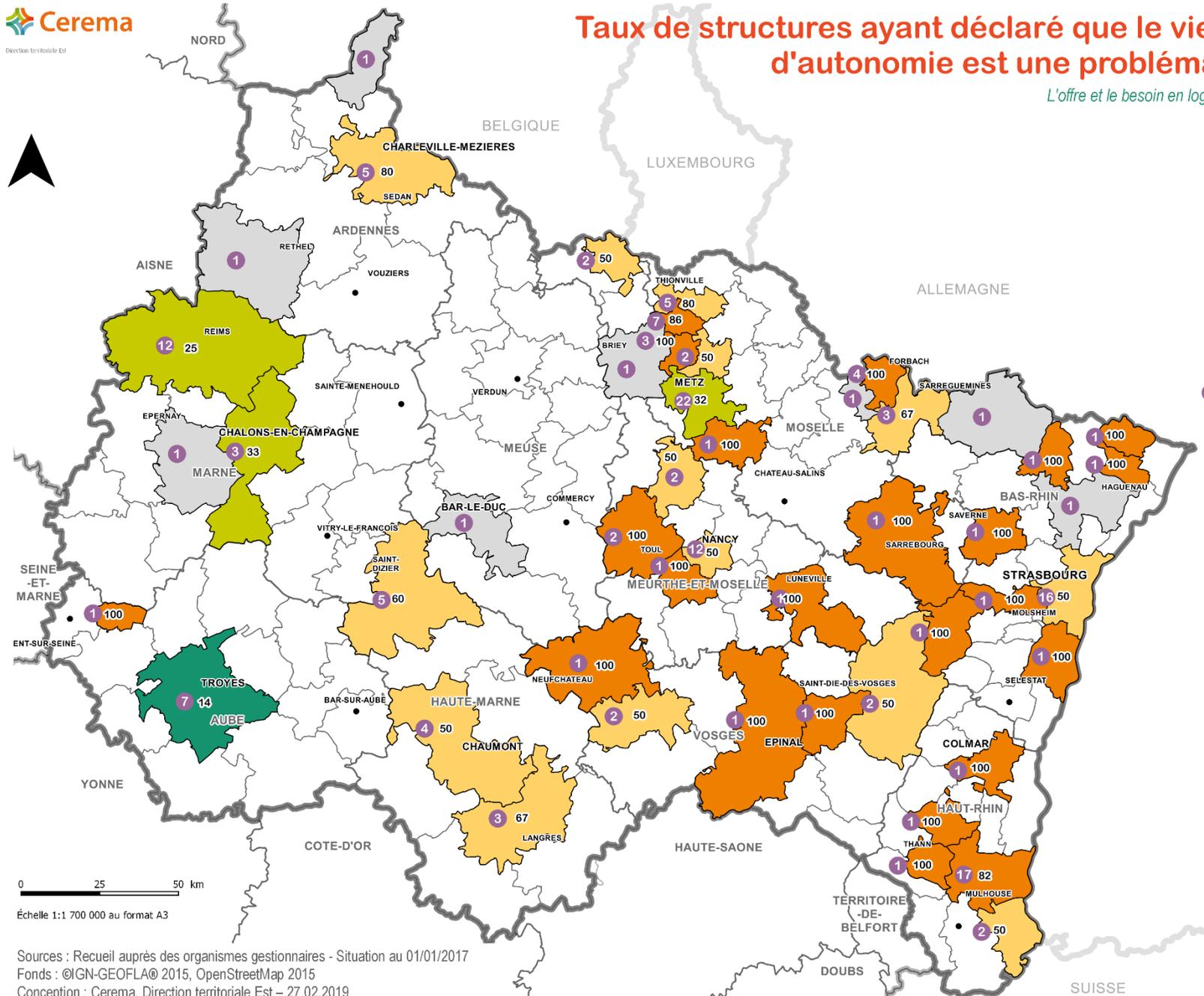
[X] : nombre d'EPCI concernés par la valeur sur les 149 que compte le territoire.

0 25 50 km
Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation 01/01/17
Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 04.02.2019

Taux de structures ayant déclaré que le vieillissement/perte d'autonomie est une problématique émergente

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



Légende :

- EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête et qui n'ont pas déclaré cette problématique émergente
- Nombre total de structures ayant répondu à la question

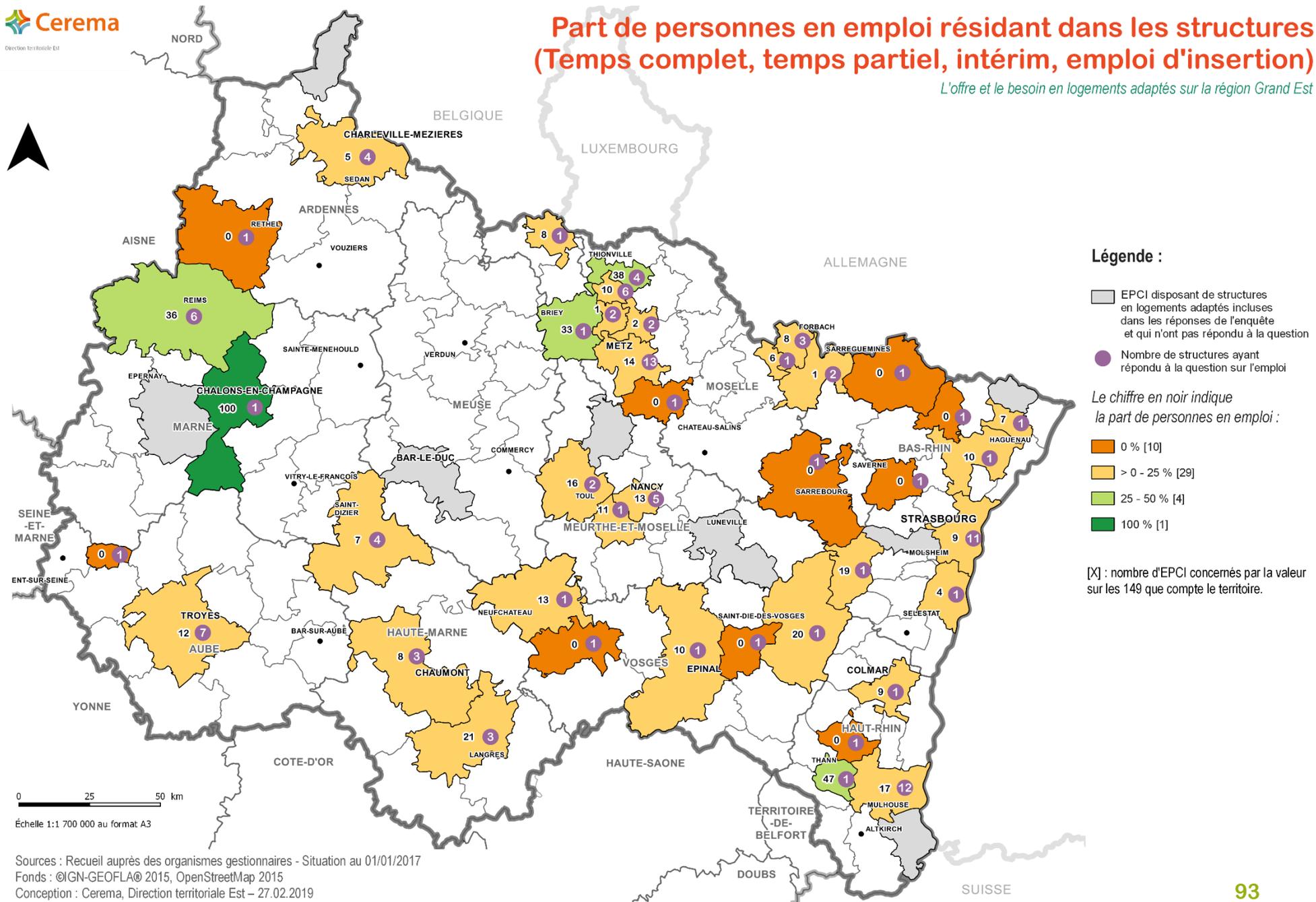
Taux de structures ayant déclaré cette problématique émergente

- 0 - 20 % [1]
- 20 - 49 % [3]
- 49 - 80 % [14]
- 80 - 100 % [23]

[X] : nombre d'EPCI concernés par la valeur sur les 149 que compte le territoire.

Part de personnes en emploi résidant dans les structures (Temps complet, temps partiel, intérim, emploi d'insertion)

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

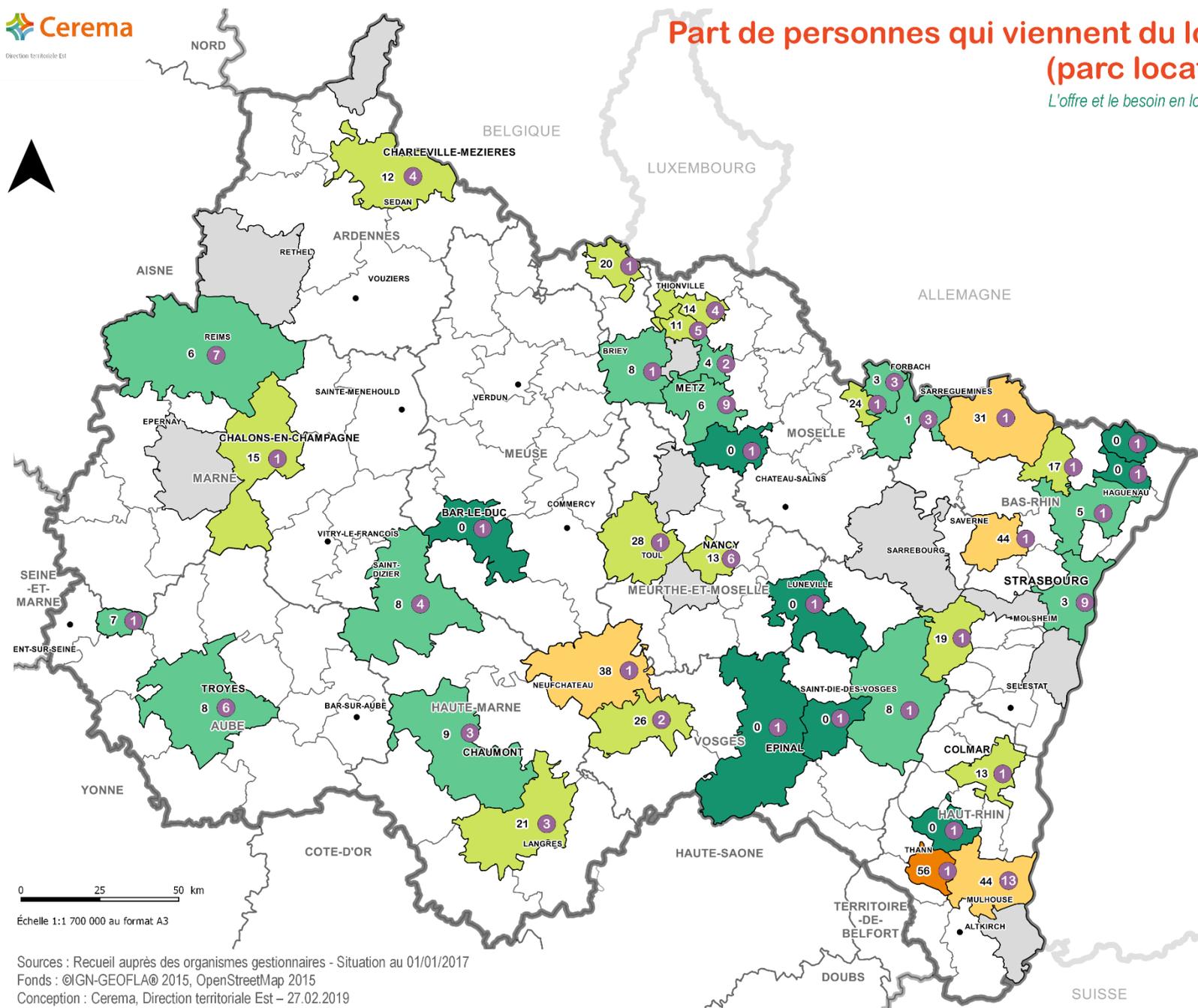
Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017

Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015

Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 27.02.2019

Part de personnes qui viennent du logement ordinaire (parc locatif social ou privé)

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



Légende :

□ EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête et qui n'ont pas répondu à la question

● Nombre de structures ayant répondu à la question sur l'origine des résidents

Le chiffre en noir indique la part de personnes qui viennent du logement ordinaire :

- 0 % [8]
- > 0 - 10 % [13]
- 10 - 30 % [13]
- 30 - 50 % [4]
- 50 - 60 % [1]

[X] : nombre d'EPCI concernés par la valeur sur les 149 que compte le territoire.

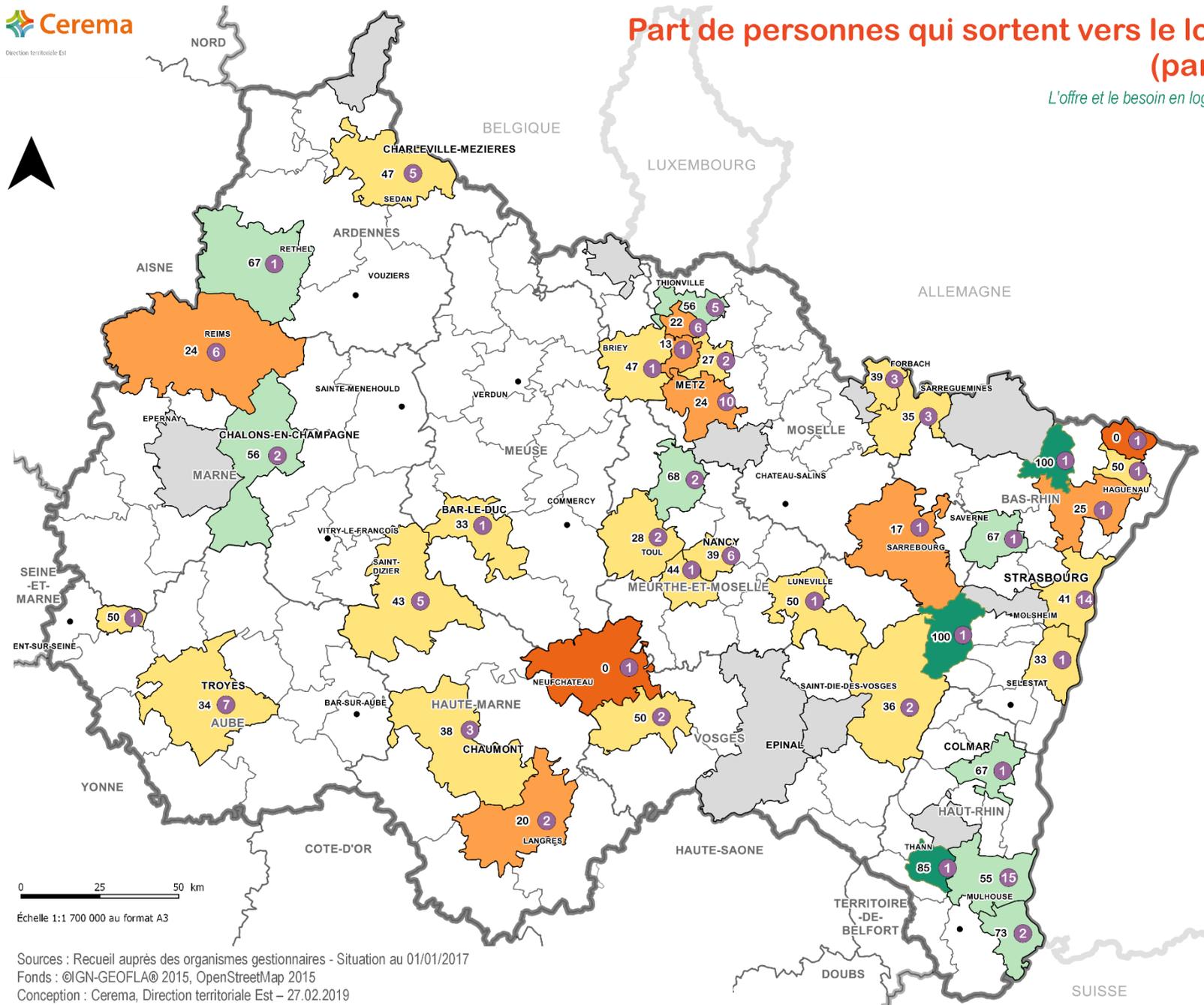
Cette part est calculée par rapport au nombre de situations connues par le gestionnaire.

Au total 923 personnes viennent du logement ordinaire sur 4 482 personnes dont la situation est connue par le gestionnaire.

Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017
Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015
Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 27.02.2019

Part de personnes qui sortent vers le logement ordinaire (parc privé ou social)

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



Légende :

- EPCI disposant de structures en logements adaptés incluses dans les réponses de l'enquête et qui n'ont pas répondu à la question
- Nombre de structures ayant répondu à la question

Le chiffre en noir indique la part de personnes qui sortent vers le logement ordinaire :

- 0 % [2]
- > 0 - 25 % [7]
- 25 - 50 % [19]
- 50 - 75 % [8]
- 75 - 100 % [3]

[X] : nombre d'EPCI concernés par la valeur sur les 149 que compte le territoire.

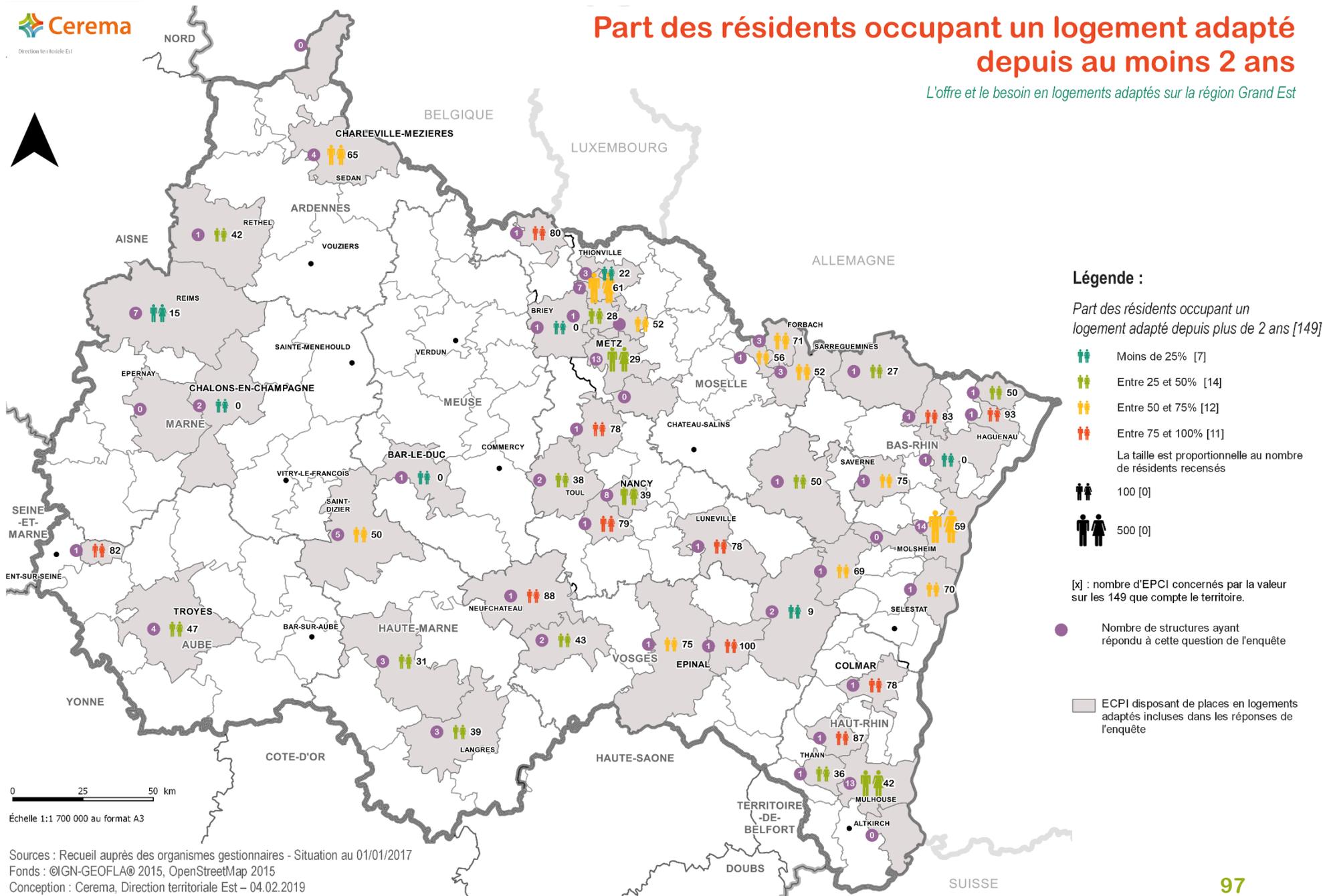
Cette part est calculée par rapport au nombre de situations connues par le gestionnaire.

Au total 1272 personnes sortent vers le logement ordinaire sur 2960 personnes dont la situation est connue par le gestionnaire.

Modèle de gestion

Part des résidents occupant un logement adapté depuis au moins 2 ans

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



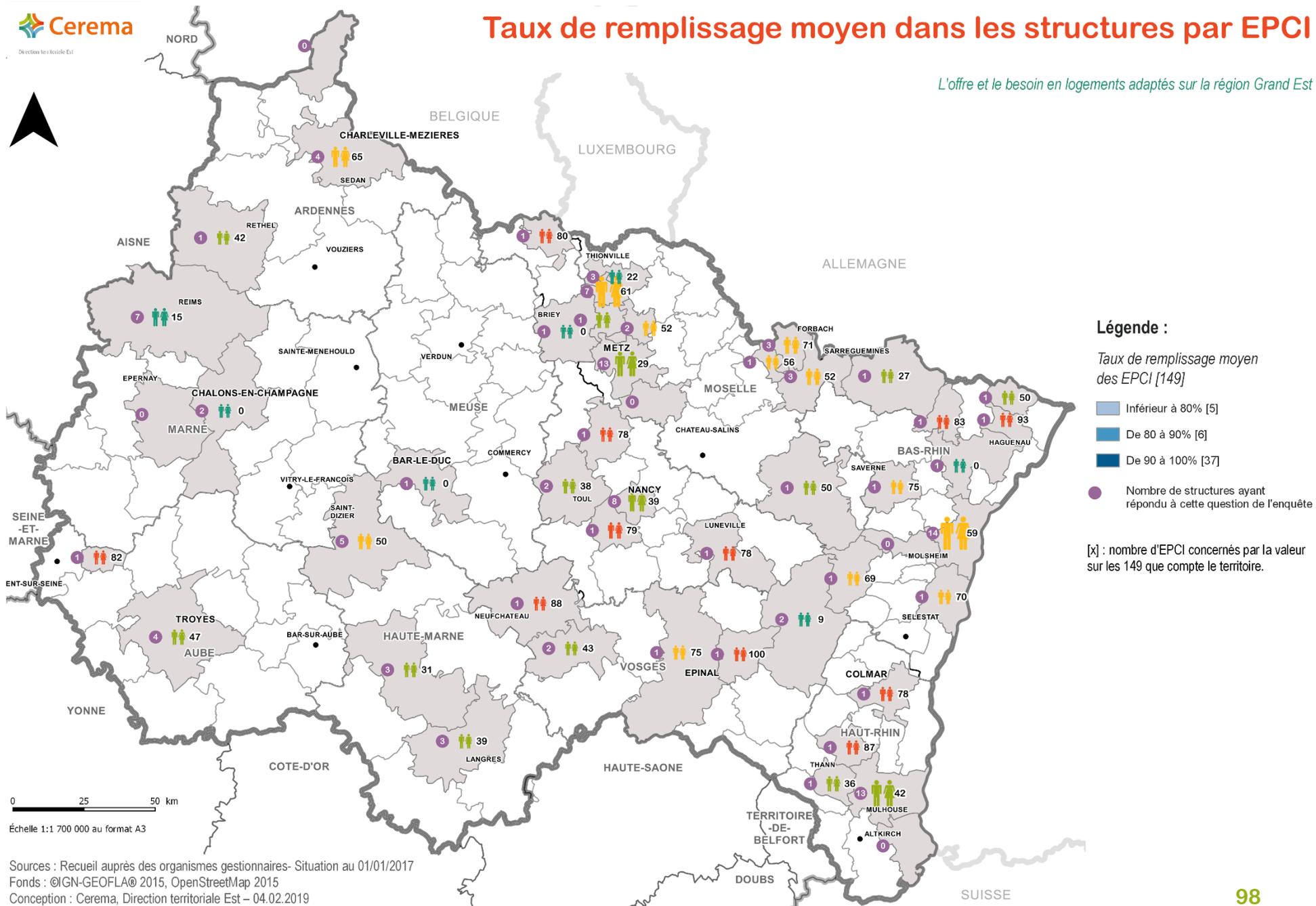
0 25 50 km

Échelle 1:1 700 000 au format A3

Sources : Recueil auprès des organismes gestionnaires - Situation au 01/01/2017

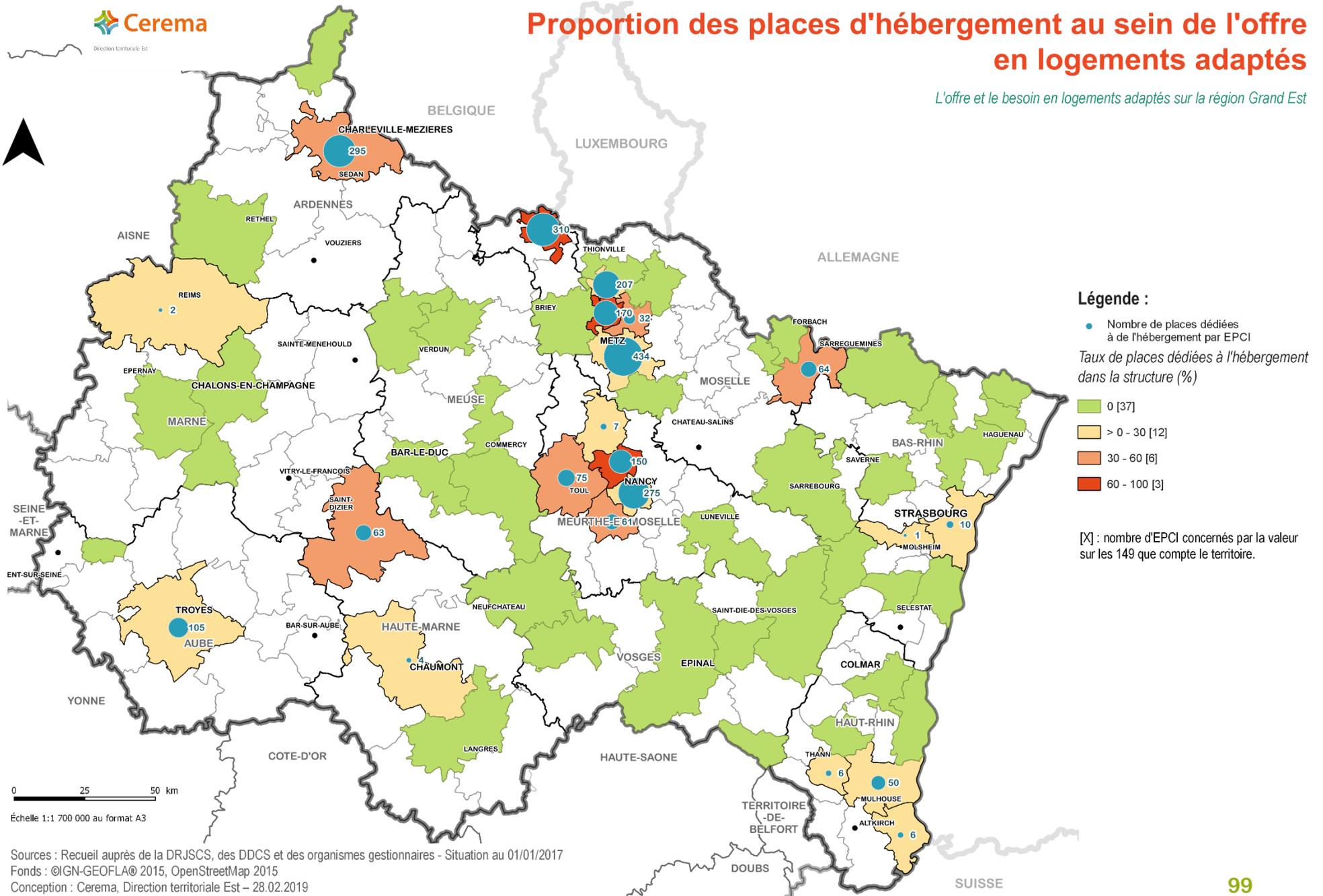
Fonds : ©IGN-GEOFLA© 2015, OpenStreetMap 2015

Conception : Cerema, Direction territoriale Est - 04.02.2019



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





Cerema Est

1 boulevard Solidarité - 57076 Metz Cedex 3 - Tel : +33(0)3 87 20 43 00

Siège social Cerema : Cité des Mobilités – 25, avenue François Mitterrand – CS 92 803 – F 69674 Bron Cédex – Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Etablissement public – Siret 130 018 310 00164