



Le réseau Unaf o en chiffres



LE LOGEMENT  
ACCOMPAGNÉ


2013

  
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT  
ACCOMPAGNÉ



© Unafo – Mai 2014

Conception et rédaction : Unafo

Création et réalisation :  BRIEF

Cartographie : Kamisphère

Photos : Ljubisa Danilovic, tous droits réservés

Impression : Imprimix - Papier issu de forêts gérées durablement

---

## **Introduction** **5**

---

## **État des lieux : les logements-foyers et les résidents** **7**

---

Panorama de l'offre	8
Les résidences sociales	12
Les foyers de travailleurs migrants	16
Les pensions de famille	19
Les foyers de jeunes travailleurs et foyers pour jeunes	22
Les personnes logées en 2012 : résultats de l'enquête gestionnaire	23

## **L'activité des organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » en 2012** **27**

---

Les organismes MOI	28
Le patrimoine détenu par les organismes MOI	30
L'effort de production des adhérents agréés MOI	33

## **Les chantiers livrés en 2012** **37**

---

## **Annexes** **47**

---

La note de l'IAU : panorama de l'offre francilienne en 2012	48
La note de l'IAU : quelle rotation en Île-de-France ?	54

---

## Le logement accompagné du réseau Unafo en 2013...



- Gestionnaires
- Bâtitseurs
- Acteurs de l'accompagnement



- Résidences sociales (RS)
- Pensions de famille (PF)
- Foyers de travailleurs migrants (FTM)
- Foyers de jeunes travailleurs (FJT)
- Foyers pour jeunes
- Logements en diffus dans le parc privé

**... au service des personnes en difficulté**

## Introduction

---

L'Unafo s'inscrit depuis de nombreuses années dans une démarche d'amélioration de la connaissance du logement accompagné de ses adhérents. Qu'il s'agisse d'une participation à une réflexion nationale impulsée par les pouvoirs publics ou d'une commande de l'Unafo, diverses études ont permis de tendre vers une clarification des activités logement situées entre hébergement et logement de droit commun.

À l'heure actuelle, l'Unafo conduit deux enquêtes annuelles auprès de ses adhérents, l'une à destination des gestionnaires, l'autre à destination des bâtisseurs, agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI). La première est issue de la volonté de produire des données quantitatives sur l'activité de gestion des organismes ; optionnelle et composée de catégories prédéfinies, elle a été pensée de la sorte en vue de constituer au niveau national une image brossée à grands traits. La seconde est mise au service d'une démarche d'autocontrôle, à destination des organismes qui ont fait le choix d'être maîtres d'ouvrage ; à l'appui de cette enquête, l'Unafo représente ses adhérents auprès de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et construit progressivement une action de prévention des risques financiers des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Ces deux enquêtes viennent fournir des données quantitatives aptes à permettre aux organismes de se positionner dans le paysage auquel ils appartiennent, mais également de mieux se faire connaître aux autres acteurs du logement et de l'hébergement. Afin de nourrir davantage la connaissance du secteur, l'Unafo mène, depuis 2012, un travail de fiabilisation de sa base de données sur les logements-foyers de ses adhérents. Cette démarche est en construction et se fixe pour ambition de tendre vers l'exhaustivité à moyen terme, afin de rendre fidèlement compte de l'offre de logement accompagné en « établissement » ou « logement collectif ». Ce recensement du parc géré, issu du fichier national des établissements sociaux et médico-sociaux est, à ce jour, exclusivement basé sur les dispositifs résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs et foyers pour jeunes conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

Ce document, **exclusivement porté sur les organismes adhérents de l'Unafo**, est ainsi articulé autour **d'un panorama de l'offre, des données sociales et des organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion »**. Il est composé **d'une présentation de l'offre en logement-foyer, des résultats de l'enquête gestionnaire et des données propres aux organismes agréés MOI**. Est également inclus **un cahier spécial, dédié aux chantiers livrés en 2012** dont les adhérents assurent la maîtrise d'ouvrage et/ou la gestion. Le développement de l'offre est une préoccupation majeure et croissante des acteurs de l'Unafo. Enfin en complément, l'Unafo a souhaité valoriser le travail mené par **l'Institut d'aménagement et d'urbanisme sur l'hébergement et le logement adapté en Île-de-France (IAU)**. Cette étude dresse un état de l'offre (cf. p. 48, note 637) et renseigne sur les flux de population en 2012 (cf. p. 54, note 638). Pour la qualité du travail fourni et la rigueur scientifique de l'analyse des données, l'Unafo a souhaité intégrer ces deux publications en annexe du document, afin d'apporter un éclairage sur la situation francilienne en matière de logements-foyers.

---

## 6 Introduction

### LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ DANS LE RÉSEAU UNAFO, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Cette précision sur le périmètre des données relatives à l'offre mérite une attention particulière. En effet, l'Unafo rassemble des organismes ayant notamment pour activité celle relevant du champ du logement et, plus précisément, du logement accompagné. Comme l'analyse du formulaire CGLLS le suggère (cf. p. 30 et suivantes), **l'activité des organismes adhérents est plurielle** (hébergement, insertion professionnelle, crèches, établissements médico-sociaux, formation professionnelle, accompagnement social lié au logement, etc.). Alors que, pour certains organismes, le logement est l'axe d'intervention unique, pour d'autres, il n'est qu'un levier activé parmi d'autres pour répondre aux besoins des personnes vulnérables.

Comment, dès lors, appréhender « le logement accompagné », pour parvenir à l'étudier ? En termes d'offre, il s'agit principalement des **logements-foyers** définis à l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir ceux relevant d'« établissements destinés au **logement collectif** à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des **locaux privés** meublés ou non et des **locaux communs affectés à la vie collective**. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. » Autrement dit, il s'agit des résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs ou foyers pour jeunes (hors logement étudiant).

Outre ces établissements, le terme générique de logement accompagné inclut également les **diverses formes d'intermédiation locative** (Solibail, mandat de gestion, location/sous location), et de **logement diffus** détenu en MOI et assorti d'une gestion locative adaptée. Toutefois, ne constituant pas le cœur de l'activité des adhérents de l'Unafo, ces dispositifs sont à ce jour peu investigués par l'Union et échappent à un recensement quantitatif. L'intégration de ce pan d'activité dans le « chiffrage » et la description de l'offre constitueront, pour l'Union professionnelle, un axe d'amélioration à moyen terme.

#### Place ou logement ? Quelle unité de comptage de l'offre ?

*Parce que le logement accompagné, quelles que soient ses modalités, s'apparente à du logement, il est convenu, dans ce document, que la capacité par établissement ne soit exprimée ni en place ni en lit (champ lexical de l'hébergement), mais en unité locative. Ce terme générique fait référence à un local d'habitation quittançable. Il présente l'avantage de désigner aussi bien des logements, au sens de logement autonome (sanitaire et cuisine inclus) tel qu'il existe en résidence sociale et pension de famille, que des chambres en unités de vie (encore fortement présentes en foyers de travailleurs migrants ou foyers de jeunes travailleurs).*



# État des lieux : les logements-foyers et les résidants

## 8 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### Panorama de l'offre

En 2012, l'Unafo représentait plus de la moitié de l'offre nationale des logements-foyers (RS, FTM, FJT, PF) soit 51 % en termes d'établissements (1 156 sur 2 284) et 68 % en termes d'unités locatives<sup>(1)</sup> (128 412 sur 188 954). Au 31 décembre 2013, l'Unafo rassemble 88 adhérents. **D'après les données collectées<sup>(2)</sup>, l'offre gérée porte sur 1 209 établissements, soit 128 646 unités locatives** réparties sur le territoire métropolitain et dans les territoires d'outre-mer.

Structures gérées (réseau Unafo)	Établissements		Unités locatives	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Résidences sociales	684	57 %	66 853	52 %
Pensions de famille	199	16 %	3 890	3 %
Foyers de travailleurs migrants	299	25 %	55 504	43 %
Foyers de jeunes travailleurs/ foyers pour jeunes	27	2 %	2 399	2 %
<b>Total</b>	<b>1 209</b>	<b>100 %</b>	<b>128 646</b>	<b>100 %</b>

Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

#### Précaution méthodologique

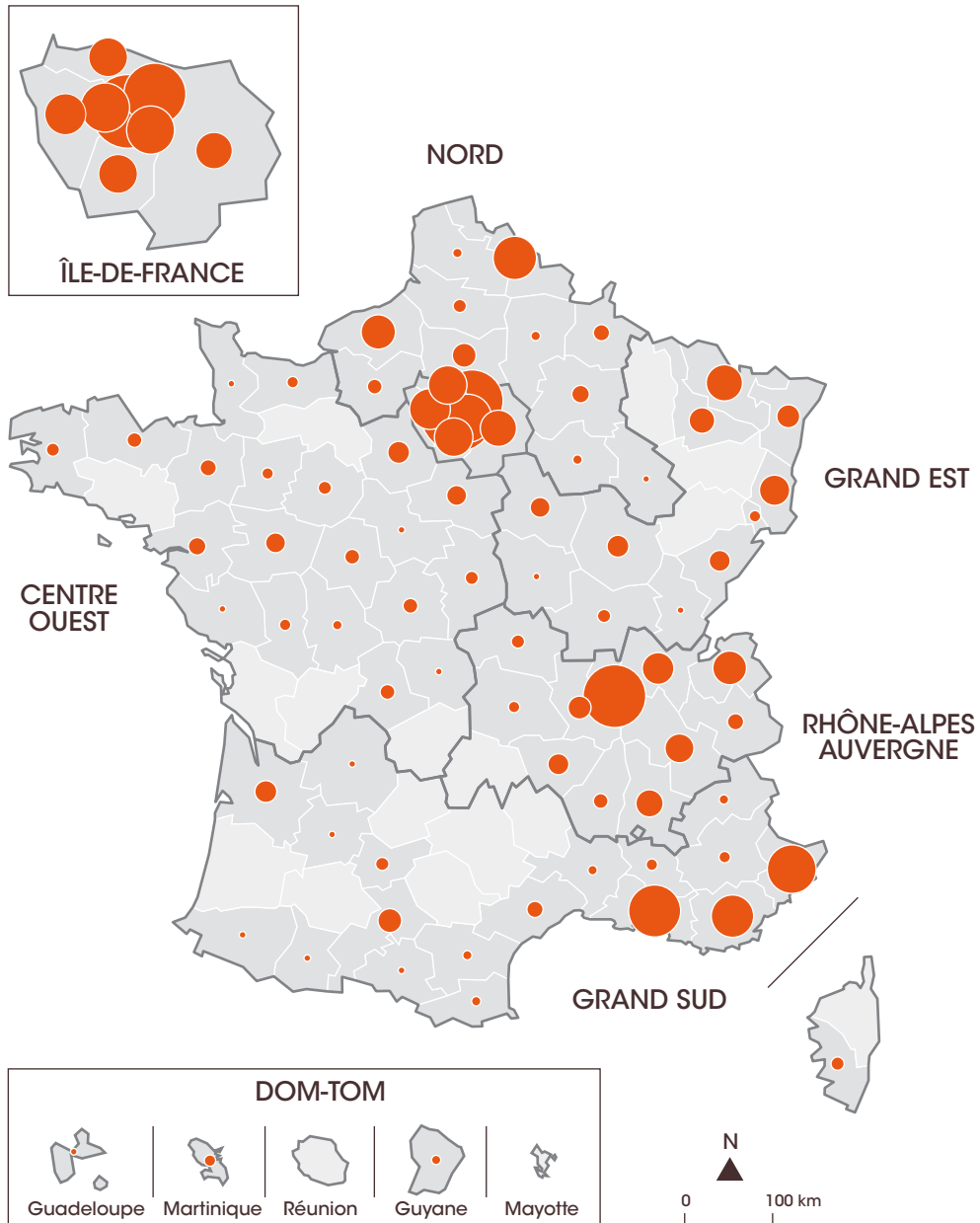
Les données présentées ci-après portent sur 86 adhérents (sur un total de 88 au 31/12/2013). Elles sont issues d'un travail d'actualisation progressif auprès des adhérents. Pour 2013, près de la moitié des établissements et l'ensemble des pensions de famille ont fait l'objet d'une vérification. Ainsi, un certain nombre de corrections ont été apportées modifiant à la baisse le nombre de foyers de travailleurs migrants et à la hausse le nombre de résidences sociales et de pensions de famille. Par ailleurs, la mise en service d'établissements et l'adhésion de 5 nouveaux adhérents ont modifié également la clé de répartition des logements-foyers par produit au regard des données de 2012.

(1) Réseau Unafo, État des lieux, Le logement accompagné en chiffres, 2012, Unafo.

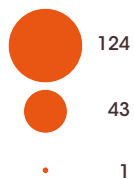
(2) Données basées sur 86 adhérents au 31 décembre 2013.



Les logements-foyers gérés par les adhérents de l'Unafo



Nombre d'établissements



Limites administratives

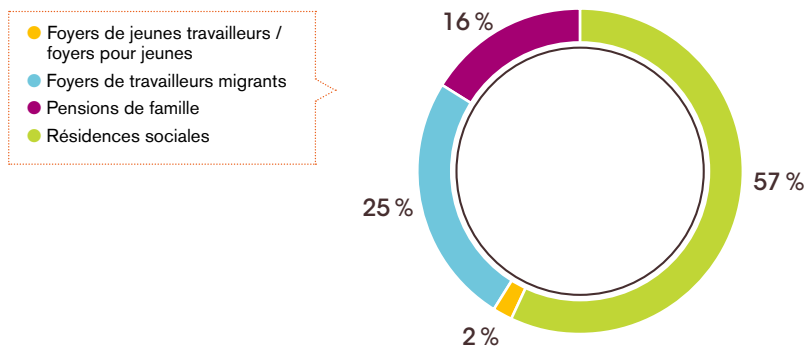
- départements avec logements-foyers
- départements sans logement-foyer
- régions Unafo

## 10 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### Un parc dominé par les résidences sociales

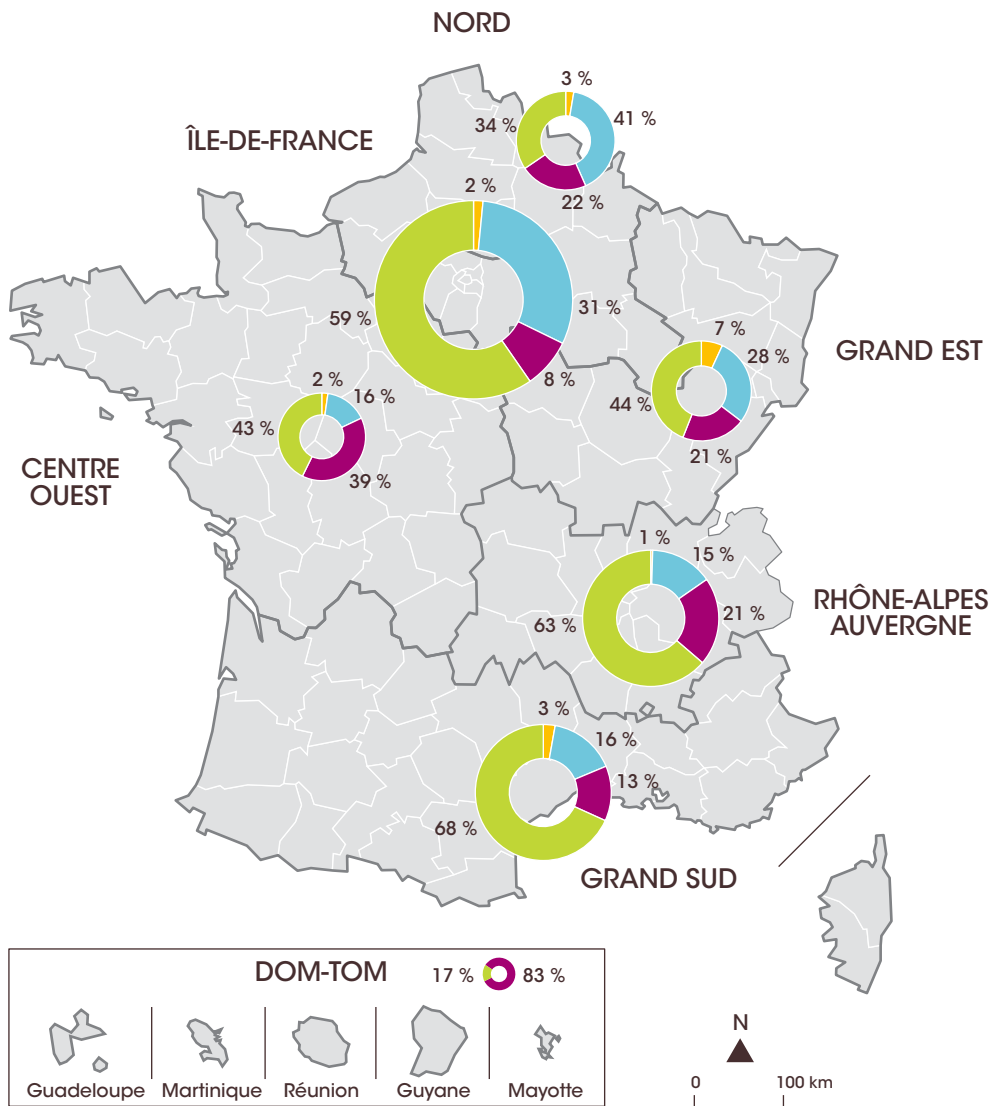
L'essentiel de l'activité logements-foyers des adhérents relève de la gestion de résidences sociales (57%). Les foyers de travailleurs migrants voués à être transformés portent encore sur un quart du parc. Le nombre de pensions de famille atteint, lui, un niveau conséquent avec 199 établissements. Les foyers de jeunes travailleurs et pour jeunes demeurent largement minoritaires au regard des données à disposition.

#### Typologie des logements-foyers (nombre d'établissements)

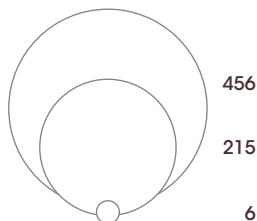


Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

Les différents types de logements-foyers gérés au sein des territoires de l'Unafo



Nombre d'établissements



Types d'établissements (part en %)

- Résidences sociales
- Pensions de famille
- Foyers de travailleurs migrants
- Foyers de jeunes travailleurs et foyers pour jeunes

Limites administratives

— régions Unafo

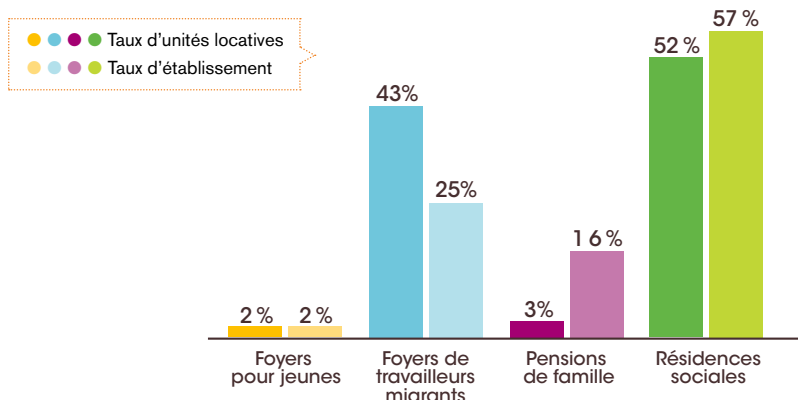
Source : Unafo 2013

En termes de capacité, les résidences sociales et les foyers de travailleurs migrants rassemblent 95% des unités locatives.

Les pensions de famille, malgré un nombre non négligeable d'établissements, ne rassemblent que peu de logements en raison du modèle d'habitat à « taille humaine » compris entre 10 et 25 logements par établissement.

## 12 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### Logements-foyers



Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

Cette édition 2013 propose une photographie du logement accompagné au sein du réseau Unafo, combinant quatre axes complémentaires de lecture :

- la typologie des établissements
- l'offre de logements
- la localisation
- les gestionnaires.

## Les résidences sociales

### La résidence sociale ou la seconde jeunesse des foyers

Les résidences sociales « ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire »<sup>(3)</sup>. Elles accueillent des publics très diversifiés tels que les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc.

Parmi l'ensemble des dispositifs de logement accompagné, la résidence sociale représente 57% des établissements des organismes adhérents de l'Unafo et la capacité moyenne d'un établissement est de 98 unités locatives. Apparue fin 1994 par circulaire, la résidence sociale constitue l'un des produits cadets de la famille « logement-foyer » et, tel que le prévoit son texte, fondateur de l'avenir des foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs. Cette particularité explique la diversité généalogique des 684 résidences sociales qui comptent près de 67 000 unités locatives.

(3) Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

## Les résidences sociales du réseau Unafa



**65 %**  
des adhérents



**57 %**  
des établissements

**52 %**

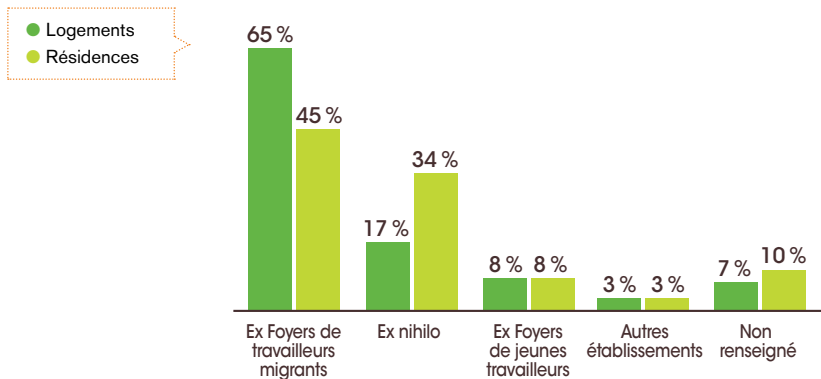
des unités locatives



La résidence sociale peut être :

- issue d'un foyer de travailleurs migrants (réhabilitation ou transformation sans travaux)
- issue d'un foyer de jeunes travailleurs (réhabilitation ou transformation sans travaux)
- *ex nihilo* (construction neuve ou acquisition améliorée).

## La typologie des résidences sociales



Source : Base adhérents Unafa au 31/12/2013.

Les résidences sociales sont majoritairement des foyers ayant fait l'objet d'une transformation (45 % des résidences sociales, soit 65 % des unités locatives).

Les foyers en fonctionnement étant encore nombreux (près de 300), le développement des résidences sociales devrait principalement s'appuyer sur la restructuration et l'amélioration de ce parc existant.

## 14 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

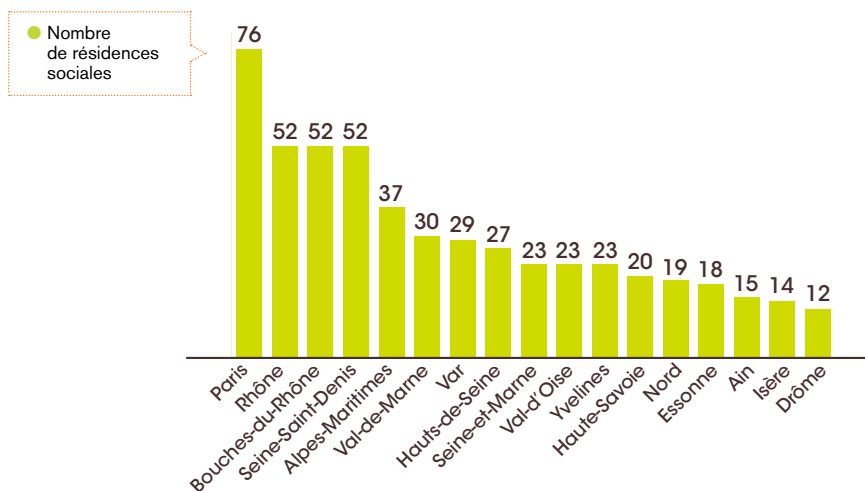
### Territoire de résidences/Résidences de territoire

Les principaux territoires d'implantation de résidences sociales peuvent être qualifiés d'historiques en raison de la présence ancienne de foyers aux côtés desquels des résidences sociales *ex nihilo* ont été développées.

Exemples de départements « historiques » où la présence de résidences sociales *ex nihilo* est significative : Paris (30 établissements), Alpes-Maritimes (25), Rhône (22), Var (15), Hauts-de-Seine (14) (cf. p.48 de ce document pour une présentation de la répartition du parc logements-foyers en Île-de-France, Note rapide n°637, « Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012 » réalisée par l'IAU d'Île-de-France).

Les territoires les plus pourvus en résidences sociales, toutes typologies confondues, sont Paris et sa zone dense, le Rhône, les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes.

#### Départements comptant plus de 10 résidences sociales

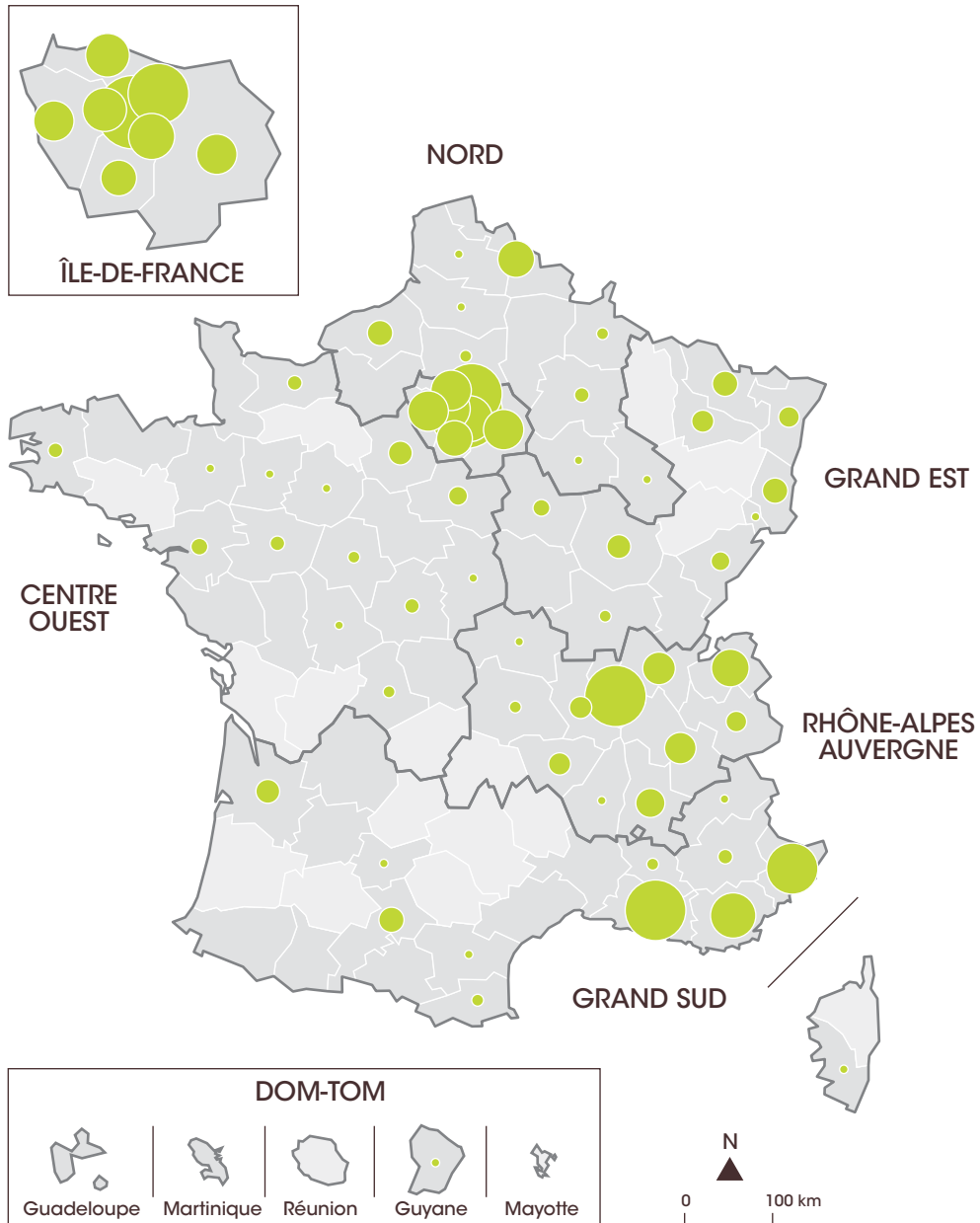


Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

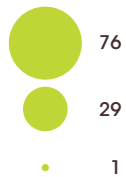
Quelques rares départements, exempts de tout foyer, comptent une ou deux résidences sociales nouvelles (exemples : Aude, Ardèche).

Les résidences sociales, **présentes dans 64 départements**, constituent une réponse adaptée aux besoins des populations vulnérables. Elles font partie des **outils de la politique de l'habitat** et permettent de pallier les inégalités d'accès au logement au niveau local. En ce sens, en tant que résidences de territoire, elles s'inscrivent dans leur environnement et jouent un rôle moteur pour favoriser l'insertion par le logement.

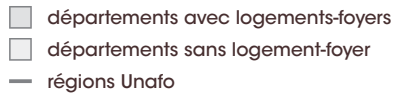
Les résidences sociales du réseau Unafo



Nombre de résidences sociales



Limites administratives



## 16 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### La gestion de résidence sociale, une expérience partagée par le plus grand nombre

Qu'ils soient acteurs majeurs du logement d'insertion, bâtisseurs, opérateurs du secteur médico-social ou encore spécialisés dans l'hébergement ou l'insertion professionnelle, 65 % des adhérents de l'Unafo gèrent au moins une résidence sociale.

Parmi eux, Adoma, Coallia, ALJT, Api Provence, Aralis, Lerichemont, Adef et Alfa3a concentrent 78 % des établissements gérés.

### Les foyers de travailleurs migrants

Les foyers de travailleurs migrants ont été créés dans les années 50 pour loger les travailleurs étrangers. Depuis 1997, avec le lancement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, ces foyers laissent progressivement la place aux résidences sociales, dispositifs créés en 1994.

La transformation des foyers en résidences sociales vise à améliorer les conditions d'habitat des résidents en appliquant les normes de logement en vigueur. Les travaux, importants en termes d'accessibilité, de décroisement de chambres organisées autour d'unités de vies (sanitaires et cuisines collectives) pour créer des logements individuels autonomes, ou encore de maintien de la capacité sur le territoire, sont complexes et coûteux. Ceci explique le retard pris par l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs, gestionnaires, financeurs, collectivités) au regard des objectifs initiaux fixés par l'État à travers le plan de traitement.

Paru en février 2014, le rapport public de la Cour des comptes sur la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, décline l'avancement du plan à fin 2012 comme suit<sup>(4)</sup> :

- 340 foyers non encore transformés (dont 200 foyers à l'avenir non déterminé et environ 140 foyers inscrits au plan)
- 318 à 320 foyers transformés en résidences sociales ou dont la transformation a été décidée (dont 219 foyers avec travaux et environ 60 foyers transformés sans travaux)
- 20 foyers fermés ou transformés en autres établissements.

Parmi les adhérents du réseau Unafo, après les résidences sociales, les foyers de travailleurs migrants constituent l'offre de logement la plus importante. Ces foyers représentent un quart des établissements, soit 299, et 43 % de l'offre d'unités locatives<sup>(5)</sup>.

(4) Base de données de la Commission interministérielle pour le logement des personnes défavorisées (Cilpi).

(5) Base de données Unafo au 31/12/2013.



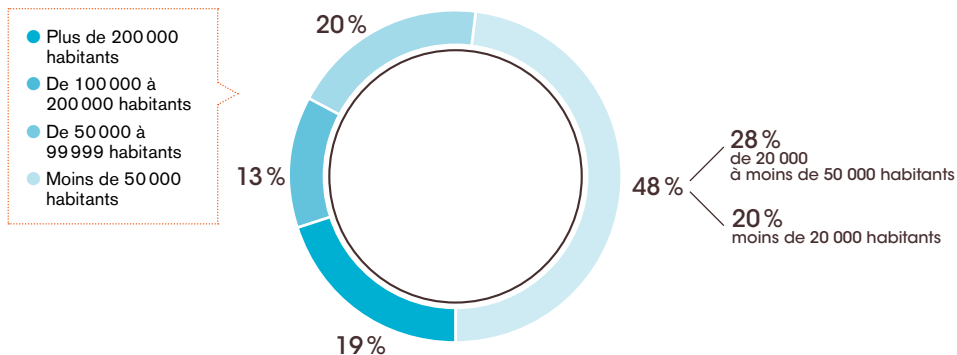
## Une présence des FTM du réseau Unafo dans 198 communes et 50 départements

La majorité des communes concernées ne comptent qu'un FTM (52 %) et 11 % disposent de deux à trois FTM. Huit communes ont entre quatre et huit FTM : Lyon, Aubervilliers, Boulogne-Billancourt, Dunkerque, Le Havre, Metz, Montreuil et Nice. Paris se démarque avec 29 foyers de travailleurs migrants (cf. p. 48 de ce document pour une présentation de la répartition du parc logements-foyers en Île-de-France, Note rapide n° 637, « Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012 » réalisée par l'IAU d'Île-de-France).

En termes de taille de commune (population), les foyers de travailleurs migrants sont presque aussi nombreux dans les villes de moins de 50 000 habitants (48 %) que dans celles de plus de 50 000 habitants (52 %).

Dans certaines villes, en partant de l'hypothèse que le taux d'occupation moyen des foyers de travailleurs migrants serait de 90 %, le taux de résidents représenterait entre 13 et 14 % de la population pour 12 communes. Ces dernières ont pour caractéristique d'avoir une population inférieure à 10 000 habitants.

### Foyers de travailleurs migrants et taille des communes d'implantation

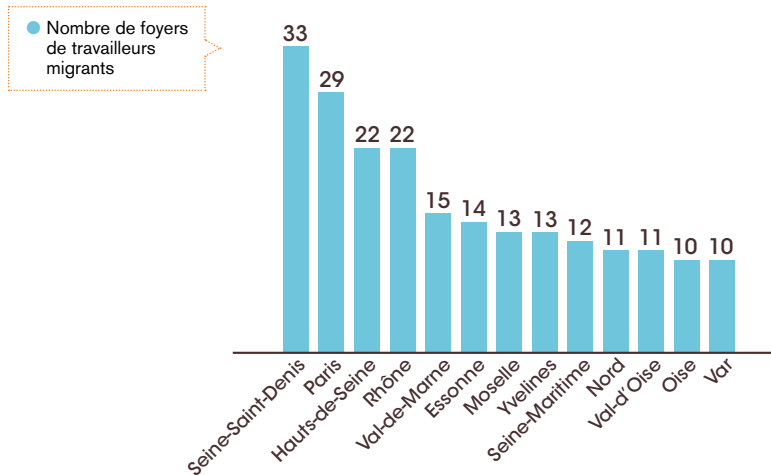


Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

À une échelle territoriale plus large, les foyers de travailleurs migrants sont présents dans 50 départements et, plus particulièrement, dans 13 d'entre eux (territoire comptant au moins 10 foyers) comme le graphique ci-dessus le présente.

## 18 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### Départements les plus dotés en foyers de travailleurs migrants

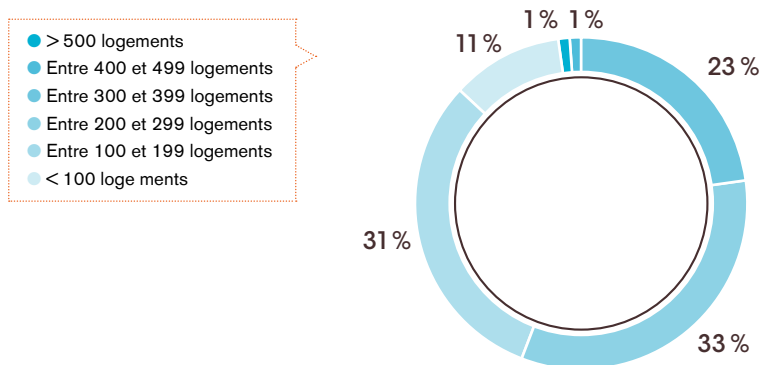


Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

### Des établissements conçus pour de fortes densités résidentielles

Plus de 60% des FTM ont une capacité comprise entre 100 et 299 unités locatives. Le nombre moyen de chambres par FTM est de 186 et la capacité maximum déclarée est de 556 chambres.

### Répartition des foyers de travailleurs migrants par capacité



Source : Base adhérents Unafo au 31/12/2013.

## Les foyers de travailleurs migrants, une activité polarisée sur une minorité d'adhérents de l'Unafo

Parmi les 86 adhérents recensés au 31 décembre 2013, seuls 18 % gèrent des foyers de travailleurs migrants. De manière plus précise, la gestion des foyers et les enjeux qui y sont associés en termes d'habitat et d'habiter (plan de traitement des foyers, adaptation du bâti au vieillissement, accès aux droits des résidents, activités informelles, etc.) concernent en particulier cinq organismes (Adoma, Coallia, Adef, Api Provence, Aralis). Ceux-ci assurent chacun la gestion d'au moins dix foyers et concentrent 91 % des établissements en service.

## Les pensions de famille

La pension de famille est issue d'un programme expérimental lancé en 1997 portant création d'un habitat durable de type communautaire et de petite taille. Évalué positivement, ce programme a été encouragé et a donné lieu à la circulaire n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons-relais.

La pension de famille a pour but de loger des personnes à faibles ressources, en situation d'exclusion ou d'isolement et dont la situation ne permet pas d'anticiper à quelle échéance l'accès au logement ordinaire sera possible pour elles. Il s'agit d'une modalité particulière de résidence sociale (financement d'investissement, redevance, contrat de résidence, statut du résident, besoins issus du PDALPD, etc.). Ses spécificités portent sur :

- le personnel et son mode de financement (couple d'hôtes, formation recommandée dans le domaine du travail social, financement du fonctionnement par les DDCCS)
- les activités d'animation et d'organisation de la vie quotidienne
- les espaces collectifs (salle collective, coin cuisine, etc.)
- la capacité de l'établissement (entre 20 et 25 logements)
- le caractère durable du dispositif
- les publics « cibles ».

## La pension de famille : l'un des moteurs de développement du réseau Unafo

En 2013, la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) a recensé 11 527 logements<sup>(6)</sup> en pension de famille. Au sein du réseau Unafo, 3 890 logements sont répartis dans 199 pensions de famille au 31 décembre 2013. L'Unafo, au travers de l'offre gérée par ses adhérents, rassemble ainsi 34 % de l'offre nationale.

(6) Données issues du rapport fait au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire sur le projet de loi de finances pour 2014.

## 20 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### Les pensions de famille du réseau Unafo



**67 %**  
des adhérents



**16 %**  
des établissements

**3 %**

des unités locatives



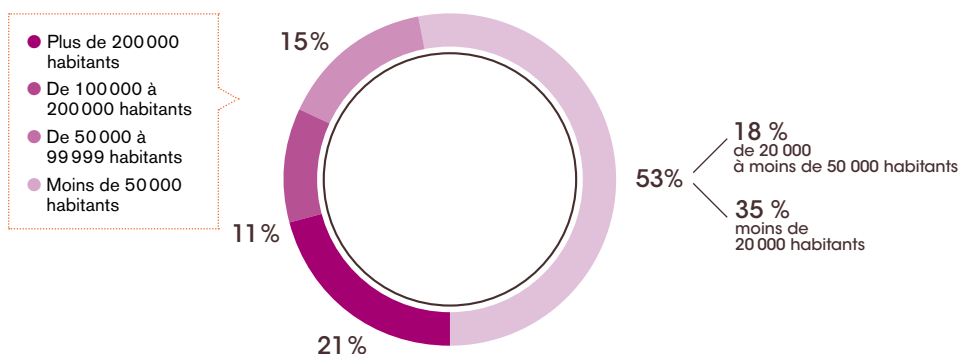
Parmi l'ensemble des adhérents de l'Unafo, **59 gèrent au moins une pension de famille et, parmi eux, 26 sont des acteurs du logement accompagné exclusivement au titre des pensions de famille.**

Ce dispositif, porté par plus des deux tiers des adhérents, donne une orientation nouvelle à l'image du logement accompagné, aux métiers du secteur, aux préoccupations et aux besoins de formation des adhérents, notamment sur les thèmes de l'animation, de la souffrance psychique, etc.

### Caractéristiques de l'offre gérée par les adhérents de l'Unafo

Ces établissements sont principalement situés dans des communes inférieures à 50 000 habitants (53 %). Les communes dont la population est inférieure à 20 000 habitants accueillent 35 % des pensions de famille du réseau Unafo. *A contrario*, les villes supérieures à 100 000 habitants ne représentent que 32 % (cf. p. 48, Note rapide n° 637, « Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012 » réalisée par l'IAU d'Île-de-France).

### Pensions de famille et taille des communes d'implantation



D'une capacité moyenne de 20 logements<sup>(7)</sup>, les pensions de famille se composent de trois sous-groupes : les établissements dits « classiques », les résidences accueil et les pensions de famille pour personnes vieillissantes.

**La pension de famille « classique »** relève de la circulaire du 10 décembre 2002. Il s'agit d'un habitat de petite taille composé de logements autonomes de type 1, tout équipé, et d'espaces collectifs (salle de réunion, jardin, etc.). Ce cadre semi-collectif vise à favoriser la convivialité et à contribuer à la qualité de vie des résidents.

Parmi le réseau Unafo, 144 établissements sont en fonctionnement, soit 72 % des pensions de famille.

**La résidence accueil** est une modalité de la pension de famille. Elle relève du programme expérimental précisé dans la note d'information n° 2006-253 du 16 novembre 2006. Elle diffère principalement de la pension de famille classique par le profil des personnes accueillies. En effet, ce dispositif est à destination des personnes en situation de précarité ou d'exclusion, présentant un handicap psychique.

À ce titre, les résidences accueil prévoient un accompagnement sanitaire et social formalisé au travers d'un partenariat entre le personnel de la résidence, l'équipe de secteur psychiatrique et le service d'accompagnement social ou médico-social.

Le texte de référence, précité, souligne également l'intérêt pour le couple d'hôte d'avoir une expérience préalable dans le secteur de l'insertion ou du handicap psychique et de bénéficier d'une formation adaptée dès sa prise de fonction dans la résidence, ainsi qu'un soutien auprès des partenaires extérieurs.

D'après les données recensées auprès des adhérents, les résidences accueil du réseau Unafo, au nombre de 25, représentent 449 logements.

**La pension de famille pour personnes vieillissantes** est issue, au même titre que la résidence accueil, d'une expérimentation actée par le Comité interministériel de lutte contre les exclusions du 12 juin 2006. Elle fait suite aux préoccupations de certains gestionnaires confrontés au vieillissement d'un certain nombre de leurs résidents. Cette déclinaison de la pension de famille vise à adapter des pensions de famille existantes, afin d'y maintenir les résidents et d'élargir le dispositif aux personnes sans domicile fixe ou issues de CHRS.

Ces pensions de famille, au nombre de 3, comptent 45 logements.

---

(7) Moyenne issue des capacités des pensions de famille du réseau Unafo.

## 22 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

### Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour jeunes

Parmi l'offre présentée ci-après sont répertoriés les foyers de jeunes travailleurs non transformés en résidences sociales, ainsi que les foyers dits pour jeunes, n'étant ni des résidences sociales ni des foyers de jeunes travailleurs. Selon les données recensées au 31 décembre 2013, **les adhérents Unafo gèrent 27 établissements soit environ 2 400 unités locatives.**

Cette offre ne saurait regrouper à elle seule le logement accompagné pour personnes de moins de 30 ans, en raison, notamment, des résidences sociales issues de foyers de jeunes travailleurs ou à destination des jeunes. Il est, à ce jour, encore difficile de répertorier le profil des publics accueillis par établissement. En ce sens, **les établissements à destination des jeunes issus de la base de données Unafo sont probablement sous-estimés.**

Les foyers de jeunes travailleurs sont prioritairement à destination de jeunes actifs ou de jeunes en insertion âgés de moins de 25 ans (jusqu'à 30 ans selon les foyers). Ces foyers sont amenés à être transformés en résidences sociales depuis leur création en 1994. Ils ont pour spécificité de relever d'une double réglementation, celle du Code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le financement de l'investissement, l'agrément et le projet social et celle du Code de l'action sociale et des familles (CASF) pour le projet pédagogique permettant d'avoir accès aux financements issus du fonds de coopération de la jeunesse et de l'éducation populaire (FONJEP) et aux prestations sociales de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF).

Fin 2013, neuf adhérents assurent la gestion de foyers de jeunes travailleurs ou de foyers pour jeunes dans 14 départements, soit 23 communes, dont 74 % ont une population supérieure à 50 000 habitants.

La capacité moyenne par établissement est de 89 unités locatives. Il convient de noter qu'un tiers des foyers dépassent les 100 unités locatives. Quant au nombre d'unités locatives maximum recensé, il s'élève à 270.

## Les personnes logées en 2012 : résultats de l'enquête gestionnaire

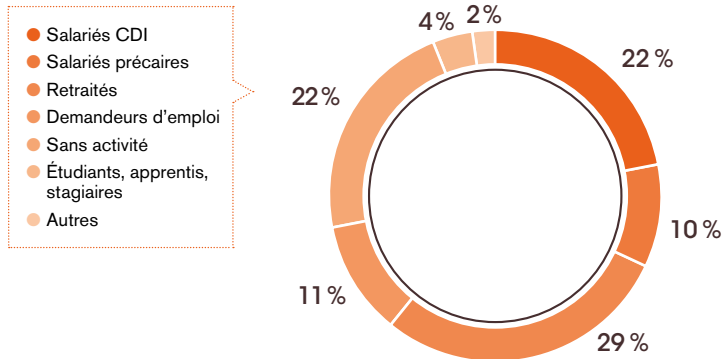
22 organismes adhérents ont renseigné les données relatives aux populations accueillies en logements-foyers, soit un taux de retour de 27 %. Ces organismes représentent plus de 84 % des unités locatives et 70 % des établissements du réseau Unafo.

### Les résidents présents au 31 décembre 2012

Le nombre de résidents titulaires d'un contrat de résidence oscille entre 72 000 et 76 000 selon les champs renseignés (nature d'activité, nationalité, etc.).

Les actifs en emploi représentent près d'un tiers des résidents, 11 % sont demandeurs d'emploi et 4 % sont étudiants, apprentis ou stagiaires. Par ailleurs, 22 % des résidents sont sans activité professionnelle et 29 % sont retraités.

#### Taux de résidents par nature d'activité



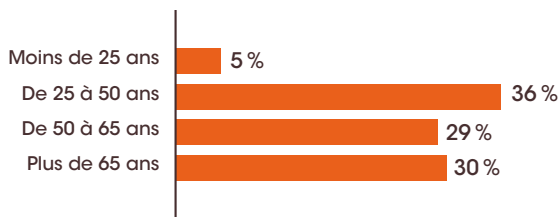
Source : Enquête gestionnaire Unafo au 31/12/2012.

## 24 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

L'âge et la nationalité des résidents sont des caractéristiques fortement liées au poids des foyers de travailleurs migrants parmi les logements-foyers.

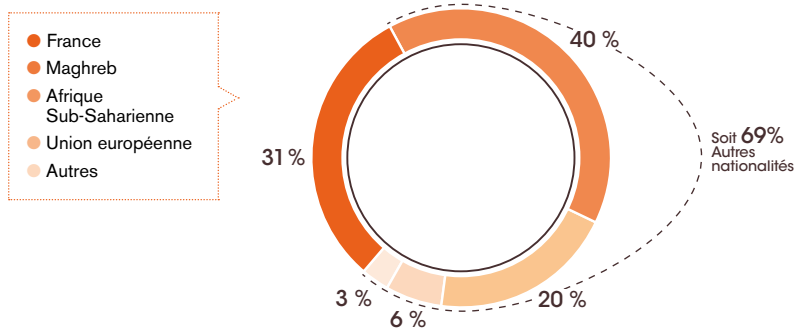
Selon les données déclarées par les gestionnaires portant sur 72 269 résidents, environ 59% ont plus de 50 ans. Ce taux important est à corréliser à la typologie du parc. En effet, parmi l'ensemble des adhérents de l'Unafo, 86% des unités locatives relèvent des foyers de travailleurs migrants et des résidences sociales issues de ces foyers, qui logent majoritairement des personnes vieillissantes et étrangères.

### Taux de résidents par âge



Source : Enquête gestionnaire Unafo au 31/12/2012.

### Taux de résidents par nationalité



Source : Enquête gestionnaire Unafo au 31/12/2012.

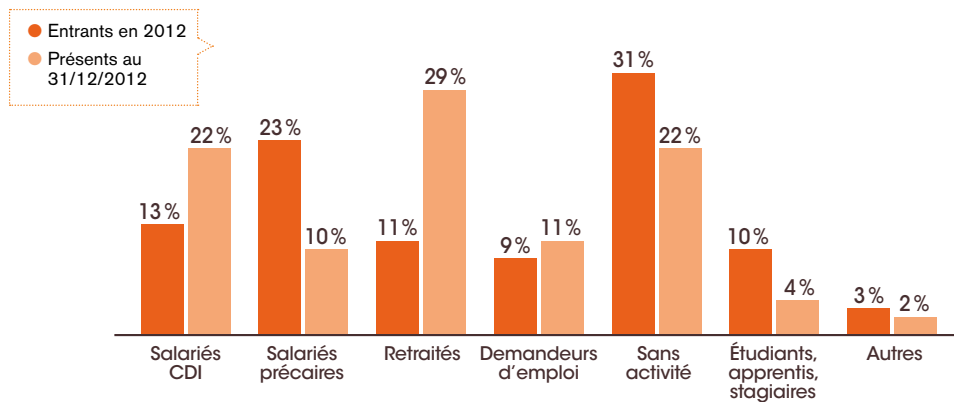


## Les emménagés 2012 : une fragilité accrue des nouveaux publics

Le nombre d'emménagés en 2012 oscille entre 18 000 et 20 000 résidents selon les critères renseignés. Ces données fournissent ainsi des tendances sur les personnes logées sans pour autant prétendre à l'exactitude.

Au regard des informations déclarées, le taux de personnes en situation de fragilité économique parmi les entrants est plus élevé que celui relevé lors de l'enquête gestionnaire précédente (+ 13 points pour les salariés précaires, + 9 points pour les résidents sans activité et + 6 points pour les étudiants, stagiaires et apprentis).

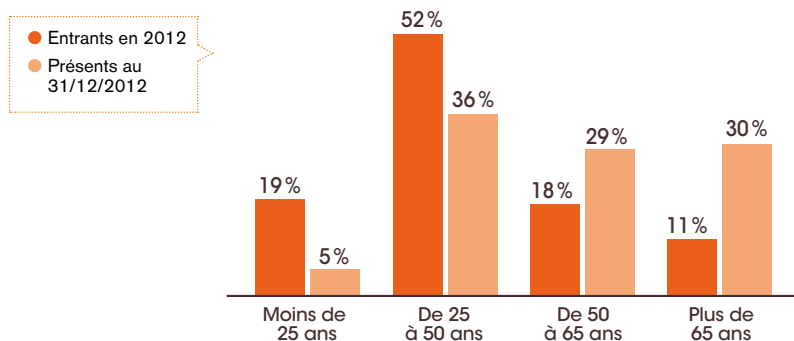
### Taux de résidents par nature d'activité



Source : Enquête gestionnaire Unafo au 31/12/2012.

Le taux d'emménagés de moins de 50 ans est nettement supérieur à celui des personnes présentes depuis plus d'un an (71 % contre 41 %). Le taux de jeunes (moins de 25 ans) parmi les entrants est de 16 %, soit près de 4 fois supérieur à celui de la même catégorie de résidents présents. Ces données relatives aux entrants sont quasi similaires à celles recueillies lors de l'enquête gestionnaire de 2012 (données au 31/12/2011) et conforte l'idée, relatée par les acteurs de terrain, d'un rajeunissement des populations logées.

### Taux de résidents par âge

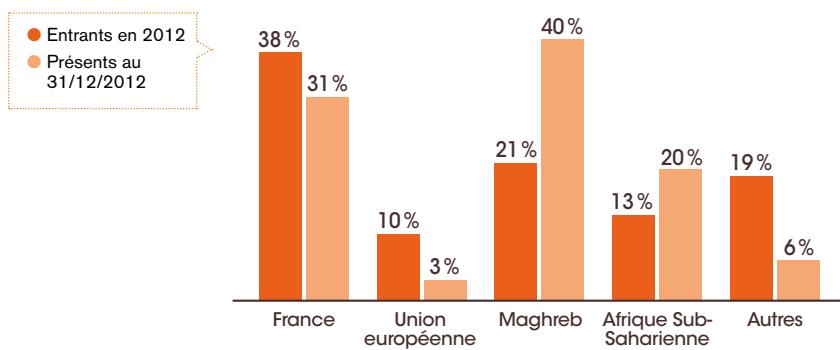


Source : Enquête gestionnaire Unafo au 31/12/2012.

## 26 État des lieux : les logements-foyers et les résidents

Si, globalement, le taux de résidents de nationalité étrangère est majoritaire tant parmi les entrants (62 %) que parmi les présents au 31 décembre 2012 (69 %), les logements-foyers assistent à un changement progressif de la structure par nationalité des résidents. En effet, le taux de résidents français est plus important que parmi les présents et, parmi les étrangers, la part de personnes dont la nationalité est celle d'un pays du continent africain diminue au profit des ressortissants de l'Union européenne et des autres pays du monde.

### Taux de résidents par nationalité



Source : Enquête gestionnaire Unafo au 31/12/2012.

**Focus : Hébergement et logement adapté :  
quelle rotation en Île-de-France ?**  
(cf. annexes "Note rapide de l'IAU", p. 54)



# L'activité des organismes agrés MOI

(maîtrise d'ouvrage d'insertion)

## 28 L'activité des organismes agréés MOI

### Les organismes MOI

La mise en œuvre, au sein du réseau Unafo, de solutions de logement accompagné requiert la mobilisation d'ensembles immobiliers, la plupart du temps d'établissements collectifs ; cette mobilisation peut reposer sur la prise en gestion d'établissements dont les bailleurs sociaux sont les propriétaires, ou bien sur l'exploitation de sites détenus en propriété par leurs gestionnaires.

D'un point de vue macroscopique, à l'échelle des 128 000 unités locatives du réseau Unafo, la majeure partie du parc est détenue en propriété par les gestionnaires eux-mêmes (pour environ 69% des unités locatives), le reste étant la propriété des bailleurs sociaux leur confiant les sites en gestion.

La plupart du temps, les détenteurs du patrimoine géré en ont été également les bâtisseurs : il leur a fallu, pour cela, mobiliser les financements aidés de type prêts PLAI, PLUS, PLS, PALULOS ou financements Anah, et permettre ainsi aux établissements d'être conventionnés à l'APL.

Si l'accès à ce type de financements publics est automatique pour les EPL et les organismes HLM de par leurs statuts mêmes, il n'en va pas de même pour les autres acteurs du réseau Unafo.

La loi du 25 mars 2009 impose aux organismes de droit privé d'être agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » pour prétendre aux aides à la pierre pour le financement de leurs « opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation<sup>(8)</sup> ».

De cet agrément découle un ensemble d'obligations envers l'État (notamment la CGLLS) et de « droits », s'apparentant, en la matière, à un alignement progressif sur le secteur HLM-EPL. Dans ce cadre, l'Unafo, en tant qu'union professionnelle, est appelée à devenir une interface entre organismes agréés et État, en assurant la mise en œuvre progressive d'un système d'« autocontrôle » et de prévention des risques économiques et financiers.

Au 31/12/2013, au sein du réseau Unafo, ce sont **18 organismes<sup>(9)</sup>, associations, sociétés anonymes, foncières, fondations** ou autres, qui détiennent un agrément ministériel pour leur activité de « bâtisseuses » et pouvant, de ce fait, recourir aux financements aidés. Elles peuvent intervenir à l'échelle locale, départementale, régionale ou nationale, pour mener à bien des opérations de construction, de réhabilitation, d'acquisition-amélioration, et ainsi participer à l'effort de production de logements accompagnés.

#### Les acronymes

Anah : agence nationale de l'habitat

APL : aide personnalisée au logement

CGLLS : caisse de garantie du logement locatif social

EPL : entreprise publique locale

PALULOS : prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

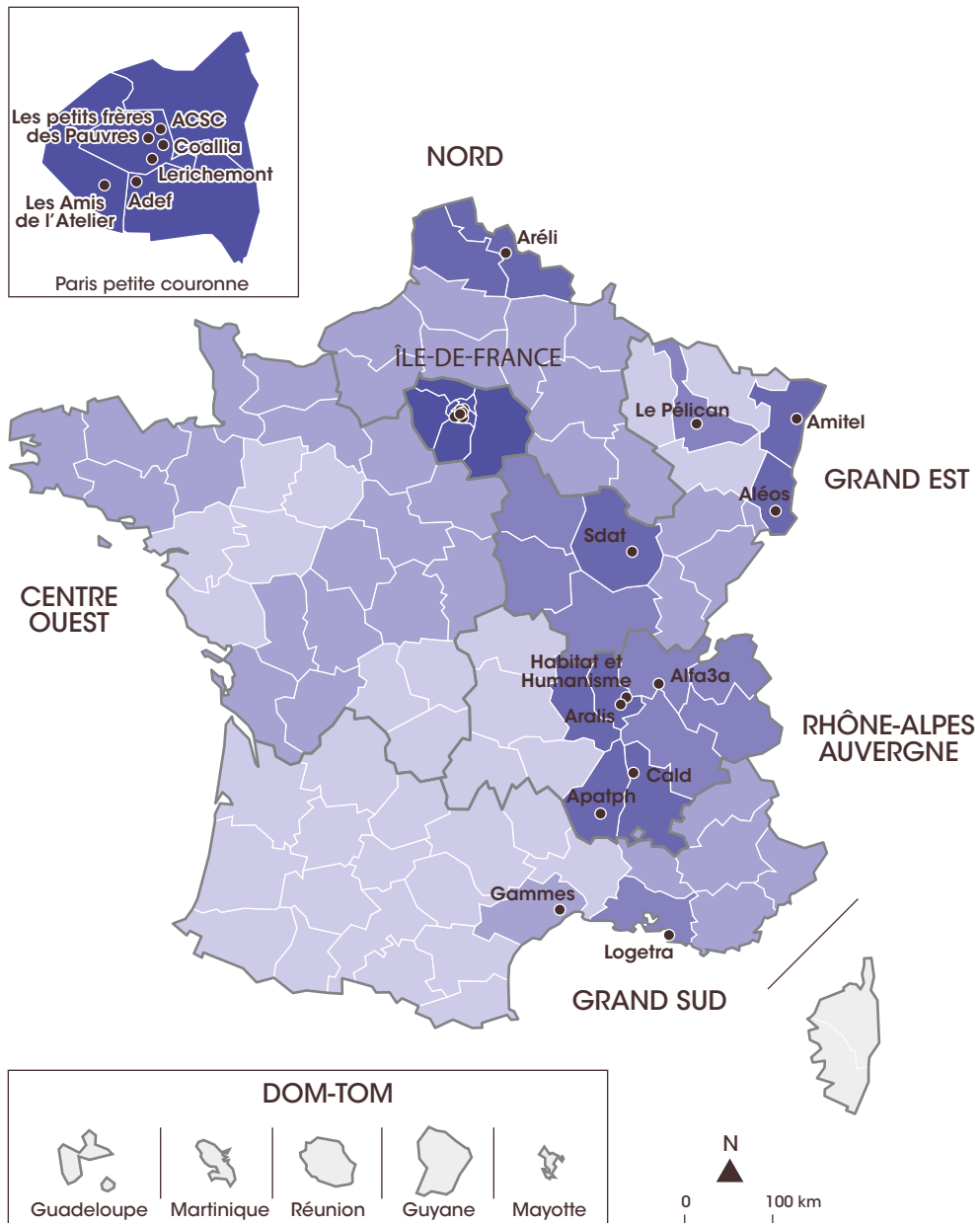
PLS : prêt locatif social

PLUS : prêt locatif à usage social

(8) Dans la suite du document, la notion de « détention en droits réels » recouvre précisément toutes modalités de mise en œuvre de la propriété immobilière : propriété, prise à bail à construction, emphytéotique ou à bail à réhabilitation.

(9) Parmi ces 18 structures, le plus gros bâtisseur de logements accompagnés n'est pas dénombré : il s'agit d'Adoma qui, de par son statut d'EPL, n'est pas concernée par l'agrément MOI, et de ce fait, n'a pas été enquêtée dans le cadre de l'autocontrôle Unafo.

**18 adhérents agréés MOI : implantation des sièges sociaux et couverture départementale**



- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Couverture départementale</b>                   | <b>Limites administratives</b> |
| ■ par 7 organismes                                 | — régions Unafo                |
| ■ par 4 organismes                                 |                                |
| ■ par 3 organismes                                 |                                |
| ■ par 2 organismes                                 |                                |
| ■ par 1 organisme                                  |                                |
| □ pas de couverture                                |                                |
| ● localisation des organismes MOI (sièges sociaux) |                                |

Source : Unafo 2012

## 30 L'activité des organismes agréés MOI

Les informations présentées ci-après sont principalement issues du traitement du «formulaire CGLLS», dans le cadre de la mise en œuvre de l'autocontrôle Unafo. Ce formulaire porte à la fois sur l'organisme, sa masse salariale, son parc et les perspectives de développement patrimonial et d'entretien immobilier, les éléments économiques et financiers (bilan et résultat). Les données collectées auprès des organismes sont arrêtées au 31/12/2012.

Du fait de l'incomplétude des données recueillies<sup>(10)</sup>, de l'hétérogénéité des situations des acteurs et de l'absence d'antériorité des données permettant une fiabilisation d'informations souvent sensibles aux pratiques comptables ou organisationnelles, l'ensemble des champs étudiés ne sont pas présentés ici.

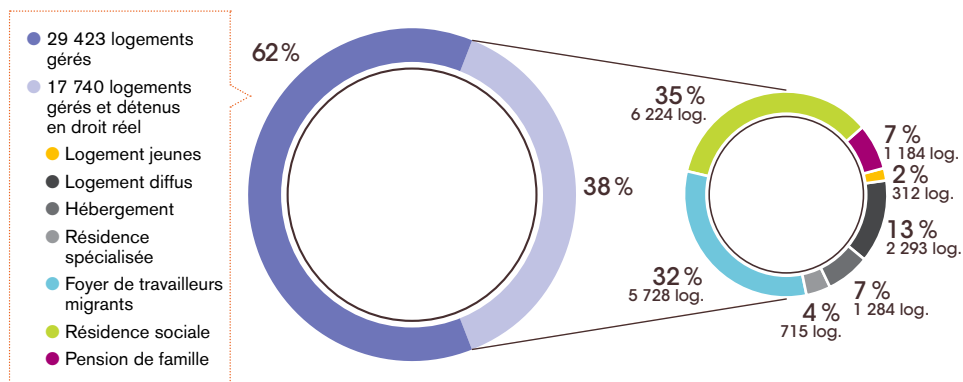
L'accent est mis sur la description du patrimoine détenu et géré par les organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion », ainsi que sur leur contribution dans l'effort de production de logements.

### Le patrimoine détenu par les organismes MOI

En 2012, les acteurs de la MOI, au sein du réseau Unafo, détiennent, en droit réel immobilier, 17 740 unités locatives<sup>(11)</sup>, ce qui représente moins de 40% de l'ensemble du parc dont ils assurent la gestion.

Au sein du parc détenu, le logement collectif occupe une place prépondérante (plus des  $\frac{3}{4}$ ), la résidence sociale le premier rang (35% des unités locatives, auxquelles s'ajoutent 7% en pension de famille). Alors que le foyer de travailleurs migrants est surreprésenté au sein de l'ensemble du parc géré (41%), il ne rassemble que 32% des unités locatives dont les organismes sont propriétaires.

#### Typologie du parc détenu en droit réel immobilier par les organismes agréés MOI



Source : Formulaire CGLLS/Unafo 2013. Données arrêtées au 31/12/2012.

N.B. : « Logements jeunes » correspond aux logements situés en FJT ou en résidence étudiante.

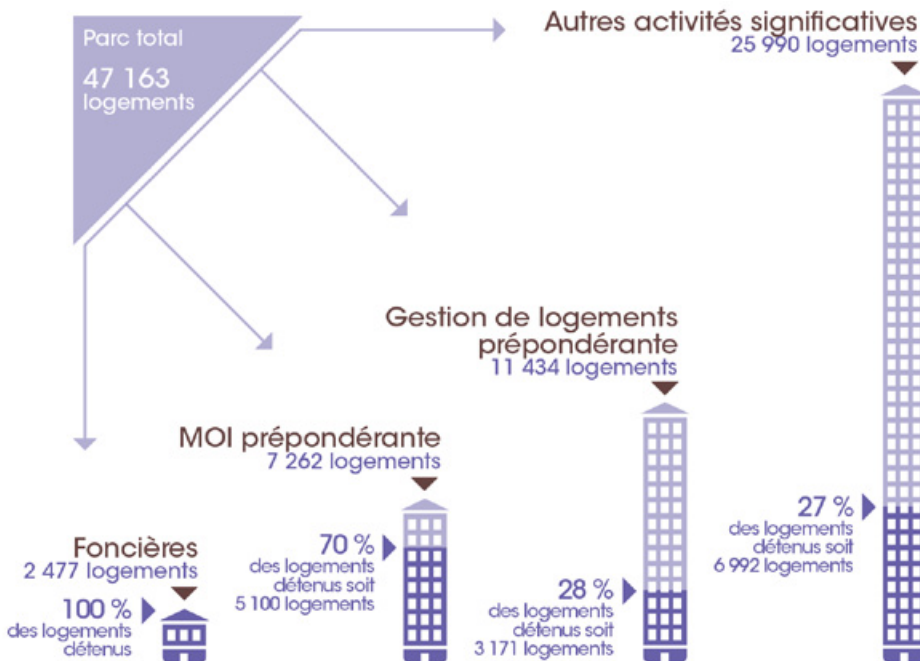
(10) Taux de retour global de 76%, avec des disparités selon les champs étudiés.

(11) « Unité locative » correspond au nombre d'éléments ouvrant droit à la redevance ou au paiement du loyer. Le terme « logement » est employé ici comme synonyme d'« unité locative ».

Au-delà de ces grandes masses, l'activité des organismes agréés MOI s'avère multiple et hétérogène, et appelle rapidement un ordonnancement. Ainsi, le réseau Unafo des acteurs de la MOI peut être appréhendé en quatre familles, ce qui semble cohérent du point de vue de la physionomie du parc exploité (c'est-à-dire détenu et géré) :

- La famille « MOI prépondérante », rassemblant les organismes dont l'activité est centrée sur le logement accompagné et qui détient une grande partie du patrimoine géré (au moins 50% de l'ensemble des logements gérés est détenu en droit réel). Cette famille regroupe des acteurs de taille petite à moyenne, dont l'offre totale de logement s'établit à 7 200 unités locatives.
- La famille « gestionnaires de logements », composée d'acteurs dont l'activité est centrée sur le logement accompagné mais qui détiennent une part minoritaire du parc géré (au maximum 25% de l'ensemble des logements gérés est détenu en droits réels). Cette famille regroupe des parcs plus importants, avec 11 400 unités locatives gérées au total.
- La famille des « foncières », qui détiennent le droit réel immobilier de la totalité des établissements ou logements mais n'en assurent pas la gestion ; au total, ces acteurs proposent environ 2 500 unités locatives.
- La famille « autres activités significatives », rassemblant des acteurs dont plus de la moitié des produits est issue d'autres champs que celui du logement accompagné. Paradoxalement, ce sont ces organismes de taille importante et souvent acteurs sociaux incontournables de leurs territoires, qui rassemblent le parc total le plus important, avec 26 000 unités locatives.

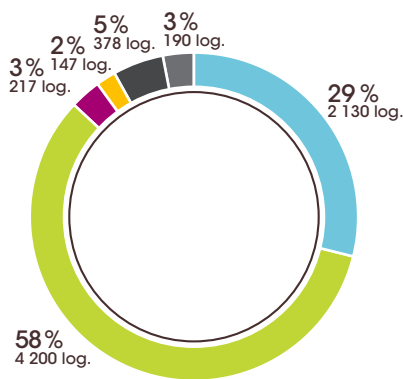
#### Les 4 familles d'organismes agréés MOI du réseau Unafo



## 32 L'activité des organismes agréés MOI

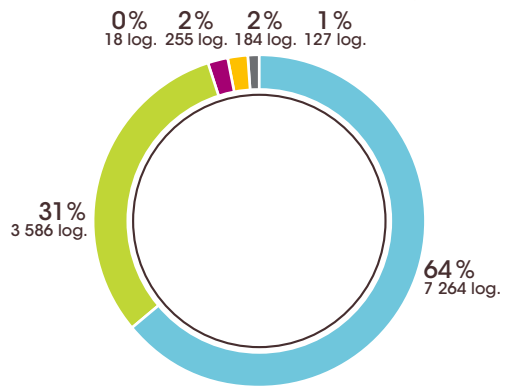
### Typologie du parc exploité par les organismes majoritairement maîtres d'ouvrage

- Foyer de travailleurs migrants
- Résidence sociale
- Pension de famille
- Logement jeunes
- Logement diffus
- Hébergement



### Typologie du parc exploité par les organismes majoritairement gestionnaires

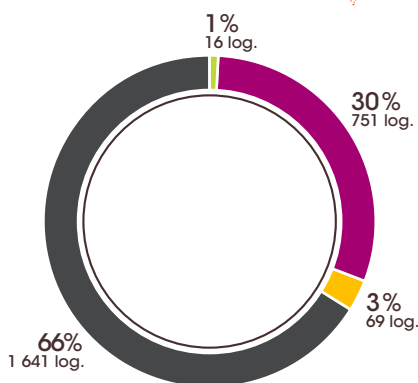
- Foyer de travailleurs migrants
- Résidence sociale
- Pension de famille
- Logement jeunes
- Logement diffus
- Hébergement



Source : Formulaire CGLLS/Unafo 2013. Données arrêtées au 31/12/2012.

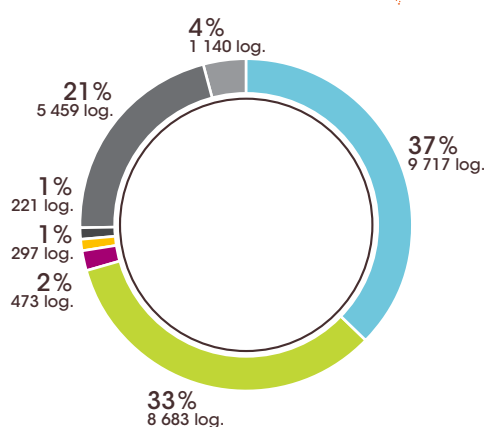
### Parc détenu par les foncières

- Résidence sociale
- Pension de famille
- Logement jeunes
- Logement diffus



### Typologie du parc exploité par les organismes dont les activités autres que le logement accompagné sont significatives

- Foyer de travailleurs migrants
- Résidence sociale
- Pension de famille
- Logement jeunes
- Logement diffus
- Hébergement
- Résidence spécialisée



Source : Formulaire CGLLS/Unafo 2013. Données arrêtées au 31/12/2012.



La typologie des produits exploités par les quatre familles d'adhérents semble assez marquée : les organismes, dont la majorité du parc exploité est la propriété, proposent en grande majorité des logements en résidence sociale (60 %, dont 3 % en pension de famille).

Symétriquement, les organismes dont la gestion de logements est prépondérante exploitent, pour plus de 60 %, un parc constitué de foyers travailleurs migrants.

Le patrimoine des foncières est polarisé autour de deux types d'offre : la production de logements en diffus (66 %) et de pensions de famille (30 %).

Enfin, les associations dont l'activité principale n'est pas le logement accompagné exploitent un patrimoine très diversifié : résidence sociale et foyer de travailleurs migrants presque à parts égales (autour de 36 %), une activité d'hébergement et de résidences spécialisées très importante (25 %), marquant une inscription forte dans le champ social et médicosocial<sup>(12)</sup>.

## L'effort de production des adhérents agréés MOI

(Source : DGALN – DHUP – Infocentre)

Depuis 2008, au sein du réseau Unafo, les organismes agréés MOI ont eu recours au financement public pour l'engagement de production de 1 000 à 1 800 unités de logements accompagnés<sup>(13)</sup> par an.

Ce chiffre ne reflète pas l'effort global de production de « logements accompagnés » car ce dernier émane aussi d'autres acteurs, parmi lesquels Adoma (EPL) et les bailleurs sociaux qui, la plupart du temps, confient les établissements en gestion à d'autres<sup>(14)</sup>.

Toutefois, ces données permettent d'illustrer le fait que la taille des organismes et leur échelle d'intervention sont prépondérantes dans leur capacité à construire : ainsi, en 2012, 65 % des logements financés à produire concernaient des associations dont le logement accompagné n'est pas une activité majoritaire, mais qui, de fait, ont une envergure importante et contribuent fortement à l'effort de production.

Enfin, ces éléments sont à rapprocher des données issues de l'autocontrôle Unafo et du nombre de logements en cours de réalisation : l'exploitation du formulaire CGLLS indique qu'**en 2012, la production de 3 706 unités locatives était en cours** (ordre de service lancé), auxquelles s'ajoutent 1 734 unités locatives dont le programme était validé par un comité d'engagement, pour une réalisation au cours des années suivantes.

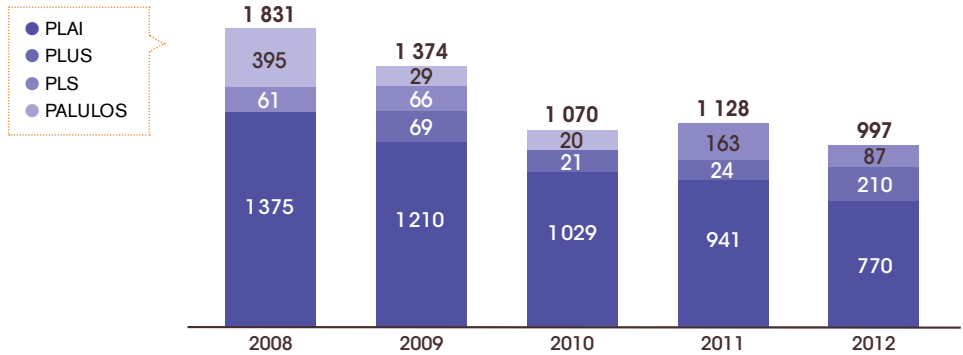
(12) Échappant au champ de l'agrément MOI, les établissements médico-sociaux ne sont pas inventoriés dans le formulaire CGLLS.

(13) Ces chiffres concernent en effet les logements pour lesquels une autorisation d'engagement a été signée et non, stricto sensu, les logements produits ou réalisés.

(14) Nous ne disposons pas de données concernant ce parc, qui est absent des grandes enquêtes nationales auxquelles sont soumis les bailleurs sociaux (RPLS, OPS).

## 34 L'activité des organismes agréés MOI

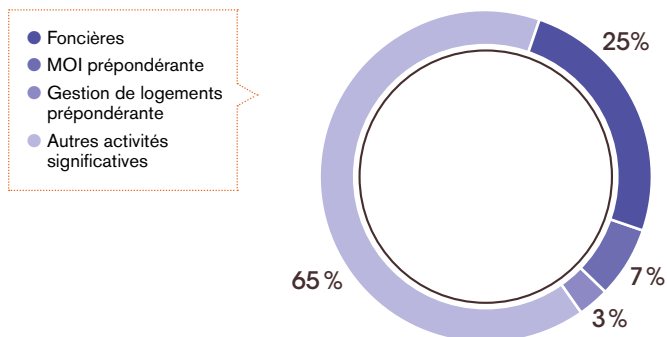
### Nombre de logements financés depuis 2008 par les organismes agréés MOI du réseau Unafo



Source : DGALN – Infocentre – consolidé au 04/02/2013.

N.B. : «Nombre de logements financés» entendu au sens du recensement de l'Infocentre, à savoir «faisant l'objet d'une autorisation d'engagement».

### Répartition du nombre de logements financés en 2012 par famille d'adhérents (financements PLAI, PLUS, PLS et PALULOS)



Source : DGALN – Infocentre – consolidé au 04/02/2013.

N.B. : «Nombre de logements financés» entendu au sens du recensement de l'Infocentre, à savoir «faisant l'objet d'une autorisation d'engagement».

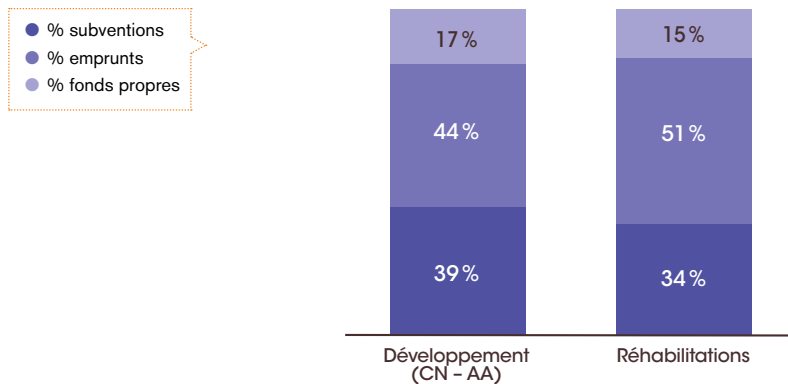
## La structure de financement des opérations

Reflète des disparités territoriales (tension du marché local et coût du foncier) et des types de programmes réalisés (concentration plus ou moins forte de logements, type d'opération – réhabilitation, construction neuve –, importance des surfaces collectives et des équipements, etc.), les coûts de production unitaires peuvent varier fortement.

Ils s'établissent, en moyenne, à 69,6 K€ par unité locative pour les opérations de développement (construction neuve, acquisition-amélioration), et 62 K€ pour les opérations de réhabilitation<sup>(15)</sup>.

Symétriquement, la structure de financement et la mobilisation des subventions notamment peuvent varier d'un organisme à l'autre, du fait du jugement sur l'opportunité sociale, environnementale et urbaine des projets portés par les financeurs publics ainsi que sur la ressource disponible<sup>(16)</sup>. Globalement, les subventions peuvent couvrir 34 à 39% du total de l'investissement, les fonds propres et emprunts des organismes agréés couvrant donc de 61 à 66% du montant de l'opération.

### Structure moyenne de financement des opérations



Source : Formulaire CGLLS/Unafo 2013. Données arrêtées au 31/12/2012.

(15) Moyennes pondérées établies pour les opérations en cours (OS lancé), hors Gammes, Les Amis de l'Atelier (données incomplètes).

(16) Une mesure par zone géographique (Ile-de-France, Province) sera envisagée pour la campagne 2014, afin d'enrichir cette analyse.





# Les chantiers livrés en 2012



## 38 Les chantiers livrés en 2012

## Exemples de la diversité des opérations

Les adhérents du réseau Unafo, qu'ils interviennent en tant que gestionnaires ou comme propriétaires, que leurs actions soient spécialisées dans le champ du handicap, du vieillissement ou à destination des personnes vulnérables au sens large, sont tous animés par les mêmes enjeux liés au logement : proposer plus (en nombre) et proposer mieux (adapté aux besoins et de qualité).

Les résidences sociales regroupant des logements autonomes et meublés, dans un cadre de vie semi-collectif, sont, malgré leur dénomination commune, toutes singulières, porteuses d'une histoire (un foyer de travailleurs migrants, un quartier de grand ensemble, un monument historique), d'un avenir (éco-quartier, reconversion d'un îlot), d'une mobilisation sur le terrain. Ces établissements, portés par les organismes gestionnaires et les maîtres d'ouvrage (associations agréées MOI ou organismes de logement social), sont l'aboutissement d'un projet d'acteurs.

C'est pour rappeler que le logement est le support d'intervention de l'accompagnement des résidents, que l'Unafo a souhaité valoriser les ouvrages gérés et, de plus en plus, réalisés par ses adhérents, au travers de 17 résidences livrées en 2012. Ces dernières n'ont pas valeur d'exhaustivité des résidences sociales et pensions de famille livrées en 2012. Elles sont le fruit d'une sélection réalisée par les adhérents et sont présentées ci-après de manière synthétique par département.

### 13 Résidence Relais Marseille, Bouches-du-Rhône

**ADOMA** (propriétaire et gestionnaire)

Située en hypercentre de Marseille, dans un quartier historique et touristique, la réhabilitation complète de l'immeuble a été menée avec le souci de préserver le cachet et l'authenticité des lieux, tout en procurant un habitat semi-collectif abordable aux résidents de la pension de famille « Relais ».



© Jérémie Pitot

- Pension de famille
- Nature de l'opération : réhabilitation
- 25 logements, du T1 de 19m<sup>2</sup> au T1' de 22m<sup>2</sup>
- Les + : verrière en toiture, salle polyvalente et salle commune climatisées
- Certification : Cerqual patrimoine habitat
- Acteurs du projet : État, Cilpi, Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole, Conseil régional, Action logement
- Architectes : Jean-Jacques Reymond et François Lopez
- Coût de l'opération : 2942K€
- Contact : Romain Hutin, responsable informations commerciales, [romain.hutin@adoma.fr](mailto:romain.hutin@adoma.fr)

13

**Résidence Labadié***Marseille, Bouches-du-Rhône***LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES-AGE**

(propriétaire Fondation Bersabée – Les petits frères des Pauvres)

Cette pension de famille, destinée aux personnes de plus de 50 ans sans domicile et rencontrant des problématiques de santé, est totalement accessible aux personnes à mobilité réduite. L'établissement, un immeuble ancien R+5 totalement rénové, est situé en hypercentre de Marseille, et compte également quatre logements satellites à proximité, au sein d'immeubles ordinaires. Une équipe de bénévoles vient en appui de l'équipe salariée de la résidence.

- Pension de famille
- Nature de l'opération : acquisition amélioration
- 16 logements (dont 4 satellites), du T1 au T2
- Les + : un jardinet, un espace ordinateurs
- Acteurs du projet : État, région Paca, Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole, Fondation Louise Roulin
- Architecte : M. Moisson de Vaux
- Coût de l'opération : 2 288 K€
- Contact : François-Xavier Turbet-Delof, [fx.turbetdelof@petitsfreres.asso.fr](mailto:fx.turbetdelof@petitsfreres.asso.fr)



© Les petits frères des Pauvres

13

**Résidence Convalescent***Marseille, Bouches-du-Rhône*

**ADOMA** (propriétaire et gestionnaire)

Issue de la transformation d'un ancien foyer, la conception de la résidence sociale située en plein cœur de Belsunce (Marseille) a fait l'objet d'un suivi des Bâtiments de France. Elle offre des logements autonomes et équipés destinés à un public varié (personnes seules, couples et familles avec enfants).



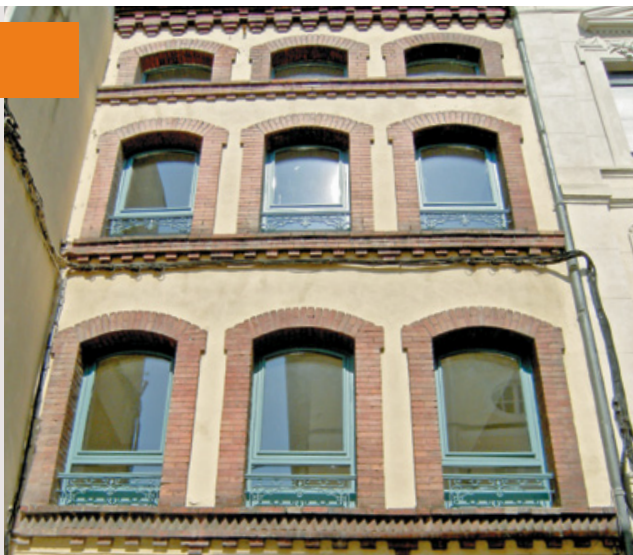
© Jérémie Piton

- Résidence sociale ex-FTM
- Nature de l'opération : réhabilitation
- 43 logements, du T1 de 17 m<sup>2</sup> au T1bis de 29 m<sup>2</sup>.
- Certification : Cerqual patrimoine habitat
- Acteurs du projet : État, Cilpi, Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole, Conseil régional, Action logement
- Architecte : Atelier Donjerkovic
- Coût de l'opération : 1 808 K€
- Contact : Romain Hutin, responsable informations commerciales, [romain.hutin@adoma.fr](mailto:romain.hutin@adoma.fr)

## 40 Les chantiers livrés en 2012

26 **Résidence Chauffour***Valence, Drôme***CALD** (propriétaire et gestionnaire)

La résidence sociale est située en cœur de ville de Valence, au sein d'un immeuble du début du XX<sup>e</sup> siècle et dont les performances thermiques ont été fortement améliorées. Issue de la transformation d'un ancien foyer géré par l'OPH, elle est aujourd'hui destinée à l'accueil des jeunes en insertion professionnelle.



© Cald

- Résidence sociale
- Nature de l'opération : réhabilitation
- 7 logements, du T1 de 18m<sup>2</sup> au T2 de 39m<sup>2</sup>
- Acteurs du projet : État, Ville de Valence, Conseil régional, Conseil général, Fondation Abbé Pierre, Caisse des dépôts et consignations, Action Logement, CAF de la Drôme
- Coût de l'opération : 441 K€
- Contact : Hélène Cruz, pôle action sociale, 04 75 79 04 71

42 **Résidence Guinard***Saint-Étienne, Loire***ARALIS** (propriétaire et gestionnaire)

Ancien foyer pour personnes âgées, cet établissement a été transformé en résidence sociale en compensation de la perte de capacité d'un foyer voisin réhabilité dans le cadre du plan de traitement. L'opération a été pensée pour accueillir et répondre aux besoins des personnes retraitées, comme à ceux des personnes seules, couples, familles avec enfants.



© Aralis

- Résidence sociale ex-FTM
- Nature de l'opération : acquisition amélioration
- 54 logements, du T1 de 18m<sup>2</sup> au T3 de 60m<sup>2</sup>
- Acteurs du projet : État, Cilpi, Ville de Saint-Etienne, Conseil régional, Carsat, Action Logement (Amalia)
- Architecte : Franck Schell
- Coût de l'opération : 3 087 K€
- Contact : Aralis, 04 72 75 79 30



## 44 Résidence Chênaie

Nantes, Loire-Atlantique

**ADOMA** (propriétaire et gestionnaire)

Cette résidence est construite au sein d'un éco-quartier de 35 hectares, fruit de l'aménagement des anciens terrains maraîchers du quartier La Bottière-Chênaie à l'Est de Nantes.



© André Bocquel

- Résidence sociale
- Nature de l'opération : construction neuve
- 102 logements du T1 de 22m<sup>2</sup> au T3 de 62m<sup>2</sup>
- Certification : Habitat et Environnement (façades recouvertes de bois mélèze)
- Acteurs du projet : État, Ville de Nantes, Nantes Métropole, Conseil général de Loire-Atlantique, Région Pays de Loire, Action Logement, Nantes aménagement
- Architecte : Barthélémy-Grino Architectes
- Coût de l'opération : 7 111 K€
- Contact : Romain Hutin, responsable informations commerciales, [romain.hutin@adoma.fr](mailto:romain.hutin@adoma.fr)

## 54 Résidence Saint-Louis

Longwy, Meurthe-et-Moselle

**AMLI** (propriétaire Batigère Nord-Est)

La pension de famille est issue d'une démarche en réseau associant l'ensemble des partenaires locaux du secteur de Longwy (secteur psychiatrique et centre médico-psychologique de l'hôpital Alpha Santé de Mont-Saint-Martin, et les CCAS de Longwy, de Herserange et de Villerupt). Elle est organisée en deux bâtiments implantés sur une même parcelle, l'un issu d'une réhabilitation, l'autre construit.



© Aml

- Pension de famille
- Nature de l'opération : réhabilitation et construction neuve
- 22 logements du T1 bis au T2 (dont 12 logements accessibles)
- Acteurs du projet : État, Action Logement (Cilgère), Conseil général de Meurthe-et-Moselle, Ville de Longwy, Batigère Nord-Est
- Architecte : Agence Rossignol Tournieux
- Coût de l'opération : 1 900 K€
- Contact : Mohamed Boukayouh, responsable hébergement, 03 87 75 61 55, [mohamed.boukayouh@batigere.fr](mailto:mohamed.boukayouh@batigere.fr)

## 42 Les chantiers livrés en 2012

69

**Résidence Joannes Vallet***Venissieux, Rhône***ARALIS** (propriétaire et gestionnaire)

La création, dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, d'une résidence sociale et d'une pension de famille dans le même ensemble immobilier, a été menée avec le souci de la maîtrise des consommations d'énergie: bâtiment basse consommation, l'immeuble est notamment équipé de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire; la façade brique et bois témoigne du choix porté vers des matériaux durables.



© Aralis

- Résidence sociale et pension de famille ex-FTM
- Nature de l'opération: réhabilitation et construction neuve
- 162 logements, de la chambre de 13 m<sup>2</sup> équipée sanitaire, organisée en appartement partagé, au T3 de 64 m<sup>2</sup>
- Acteurs du projet: État, Cilpi, Ville de Venissieux, Communauté Urbaine du Grand Lyon, Conseil régional, Action logement
- Architecte: YES architecte
- Coût de l'opération: 8 677 K€
- Contact: Aralis, 04 72 75 79 30

69

**Résidence Frédéric Faÿs***Villeurbanne, Rhône***ADOMA** (propriétaire et gestionnaire)

Cette résidence sociale remporte le pari de proposer un habitat à taille humaine, composé de cinq bâtiments de deux à quatre étages créant des espaces de vie autour de patios, en lieu et place de l'ancien foyer démoli, alors composé d'une grande barre tout en longueur, et d'une seconde parcelle. Elle s'inscrit également dans une volonté d'innovation et une préoccupation dans le choix de matériaux durables, avec un équipement solaire pour la production d'eau chaude sanitaire, des toitures végétalisées et un bardage en mélèze notamment.



© Jean-Marc Blache

- Résidence sociale
- Nature de l'opération: construction neuve
- 113 logements du T1' de 21 m<sup>2</sup> au T2 de 46 m<sup>2</sup>
- Certification: THPE
- Acteurs du projet: État, Communauté Urbaine du Grand Lyon, Conseil général, Caisse des dépôts et consignations, ADEME, Action Logement (Amalia)
- Architecte: Hervé Vincent
- Coût de l'opération: 6 368 K€
- Contact: Romain Hutin, responsable informations commerciales, [romain.hutin@adoma.fr](mailto:romain.hutin@adoma.fr)

## 75 Résidence Bercy

Paris

**LERICHEMONT** (propriétaire RIVP)

La Ville de Paris a confié par bail emphytéotique cet ancien immeuble de bureaux de 12 niveaux à la RIVP, afin de réaliser un programme mixte comportant une résidence pour étudiants gérée par le CROUS, des locaux commerciaux ainsi que la résidence sociale Lericheumont. Cette dernière, idéalement située à proximité de la gare de Lyon dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, est notamment à destination du personnel à faibles revenus de la Ville et du Département de Paris.



© F. Malzieu

- Résidence sociale
- Nature de l'opération : restructuration d'un immeuble tertiaire
- 124 logements du T1 de 17m<sup>2</sup> au T1 bis de 32 m<sup>2</sup>
- Certifications : Cerqual et Plan Climat de la Ville de Paris
- Acteurs du projet : Ville de Paris, État
- Architectes : Jacques Audren et Robert Schlumberger architectes
- Coût de l'opération : 17 888 K€
- Contact : Laurent Vuidel, Lericheumont, 01 53 60 93 00

## 76 Résidence La Lézarde

Gonfreville l'Orcher, Seine-Maritime

**COALLIA** (propriétaire Alcéane)

Cet établissement, construit en 1973, est l'un des trois foyers de travailleurs migrants gérés par Coallia dans l'agglomération havraise ayant fait l'objet d'un projet de transformation en résidence sociale. Il est l'aboutissement d'un travail de collaboration étroite entre Coallia et Alcéane, OPH de la ville du Havre.



© Alcéane

- Résidence sociale ex-FTM
- Nature de l'opération : démolition-reconstruction
- 90 logements du T1 de 17 m<sup>2</sup> au T1' de 21 m<sup>2</sup>
- Acteurs du projet : Alcéane, Ville de Gonfreville l'Orcher, la CODAH (communauté d'agglomération havraise), l'État, l'UESL, le Conseil général de Seine-Maritime
- Architecte : François Carton Architecte
- Coût de l'opération : 4 677 K€
- Contact : Djamel Cheridi, responsable du développement et des produits, 01 53 46 39 30



## 44 Les chantiers livrés en 2012

78 **Résidence Les Genêts***Limay, Yvelines***COALLIA** (propriétaire et gestionnaire)

Construit en 1969, ce foyer, inscrit au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, a fait l'objet d'une transformation en résidence sociale afin de proposer des logements autonomes aux résidents présents mais également aux personnes isolées rencontrant des difficultés économiques et/ou sociales.



© Coallia

- Résidence sociale ex-FTM
- Nature de l'opération : réhabilitation
- 195 logements du T1 de 15 m<sup>2</sup> au T1' de 20 m<sup>2</sup>
- Les + : salle de sport équipée, salle dédiée aux soins infirmiers, salle destinée à la domiciliation
- Acteurs du projet : Ville de Limay, État, UESL
- Coût de l'opération : 7 647 K€
- Contact : Djamel Cheridi, responsable du développement et des produits, 01 53 46 39 30

80 **Résidence Allonville***Amiens, Somme***ADOMA** (propriétaire et gestionnaire)

La résidence, issue de la transformation d'un foyer de travailleurs migrants, est conçue pour accueillir des publics aux besoins très divers : en réponse à la demande des anciens résidents, une partie des logements est organisée en habitat semi-collectif (unités de vie), de petits logements abordables sont destinés aux personnes isolées, de plus grands logements permettent l'accueil de familles avec enfants, l'ensemble assurant une mixité et une vie sociale riche au sein de l'établissement.



© Laurent Rousselin

- Résidence sociale
- Nature de l'opération : réhabilitation et construction neuve (extension)
- 150 logements du T1 de 15m<sup>2</sup> (UV) au T2 de 46m<sup>2</sup>.
- Certifications : Cerqual habitat et environnement pour l'extension) ; patrimoine habitat et environnement Profil C et D
- Acteurs du projet : État, Conseil général, Conseil régional, Ville d'Amiens, Amiens Métropole, Action logement, Caisse des dépôts et consignations, ADEME
- Architecte : Marjolijn & Pierre Boudry
- Coût de l'opération : 8 639 K€
- Contact : Romain Hutin, responsable informations commerciales, [romain.hutin@adoma.fr](mailto:romain.hutin@adoma.fr)

92

**Résidence Les Lierres***La Garenne-Colombes, Hauts-de-Seine***FONDATION DES AMIS****DE L'ATELIER** (propriétaire OPDH 92)

La Fondation, en collaboration avec les autorités de tutelle et la municipalité, a initié et impulsé la reconstruction du site de La Garenne-Colombes comprenant un foyer et un centre d'accueil de jour. À cette occasion, la construction de la résidence accueil est venue compléter le dispositif.

- Résidence accueil
- Nature de l'opération : construction neuve
- 23 logements : T1' de 30 m<sup>2</sup> au T1bis de 40 m<sup>2</sup>
- Certification : Qualitel habitat et environnement
- Les + : 3 salles à manger avec cuisine (locaux collectifs), 4 salons, 1 salle informatique et 1 buanderie
- Acteurs du projet : OPDH 92, État, Région Ile-de-France, Conseil général des Hauts-de-Seine, Ville de La Garenne-Colombes
- Architecte : Patrick Magendie
- Coût de l'opération : 3 277 K€
- Contact : Pierre-Emmanuel Dupuy, directeur de la résidence, 01 46 13 19 04, [pe.dupuy@amisdelatelier.org](mailto:pe.dupuy@amisdelatelier.org)



© Les Amis de l'Atelier

93

**Résidence d'Épinay-sur-Seine***Seine-Saint-Denis***ALJT** (propriétaire Osica)

Cette résidence, gérée par l'ALJT, a fait l'objet d'une reconstruction par Osica, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, à l'emplacement d'un ancien foyer datant de 1961.

- Résidence jeunes travailleurs
- Nature de l'opération : démolition-reconstruction
- 220 logements de 17 m<sup>2</sup> à 19,5 m<sup>2</sup> (dont 11 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite)
- Certifications : Qualitel THPE 2005 et habitat et environnement
- Les + : espace fitness, Internet à tarif préférentiel dans les logements
- Acteurs du projet : Osica, État, Région Ile-de-France, Plaine Commune, Ville d'Épinay-sur-Seine, Agence nationale pour la rénovation urbaine, Caisse des dépôts et consignations, Action Logement, CAF de Seine-Saint-Denis
- Coût de l'opération : 14 098 K€
- Contact résidence : [s.vincent@aljt.asso.fr](mailto:s.vincent@aljt.asso.fr)



© Jon Ongkiehong

## 46 Les chantiers livrés en 2012

93

**Résidence Hector Berlioz***Bobigny, Seine-Saint-Denis***ADOMA** (propriétaire et gestionnaire)

Issue de la transformation d'un des premiers foyers de travailleurs migrants construit en 1959, cette résidence sociale de 251 logements a été dessinée par Paul Chemetov, architecte de renommée internationale. L'opération, lancée en 2005, a été réalisée en site occupé.



© Sylvie Dupic

- Résidence sociale
- Nature de l'opération : démolition reconstruction
- 251 logements du T1 de 18 m<sup>2</sup> au T1 bis de 29 m<sup>2</sup>
- Acteurs du projet : État, Région Ile-de-France, Ville de Bobigny, Action logement, Caisse des dépôts et consignations
- Architecte : Paul Chemetov
- Coût de l'opération : 19 227 K€
- Contact : Romain Hutin, responsable informations commerciales, [romain.hutin@adoma.fr](mailto:romain.hutin@adoma.fr)

93

**Résidence Peupliers***Sevran, Seine-Saint-Denis***COALLIA** (propriétaire et gestionnaire)

Issue de la transformation d'un ancien foyer de travailleurs migrants, cette résidence sociale accueille, au sein de logements autonomes, les résidents de l'ancien FTM, ainsi que des ménages isolés, en mobilité professionnelle ou en décohabitation familiale. Elle propose, entre autres prestations, un restaurant social et une épicerie commerciale, favorisant les liens avec le quartier.



© Coallia

- Résidence sociale ex-FTM
- Nature de l'opération : démolition-reconstruction
- 275 logements du T1 de 15 m<sup>2</sup> au T1' de 21 m<sup>2</sup>
- Les + : restaurant social, épicerie commerciale, bureau pour les résidents
- Acteurs du projet : Ville de Sevran, État, UESL
- Coût de l'opération : 15 250 K€
- Contact : Djamel Cheridi, responsable du développement et des produits, 01 53 46 39 30

# Annexes





# Note rapide

Économie  
Gestion locale  
Outils/méthodes  
Société  
Environnement  
Mobilité  
Territoires

Habitat

N° 637 - décembre 2013  
www.iau-idf.fr

## Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012



© 1145 - architecte Paul Chemov

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'Île-de-France compte 121 000 places d'hébergement et de logements adaptés. Ce parc, abordable pour les ménages modestes en difficulté, est concentré : quatre arrondissements de Paris, seize communes de petite couronne, vingt-trois de grande couronne regroupent 50 % de l'offre de ces territoires.**

De nombreux ménages<sup>(1)</sup> ne peuvent accéder à un logement « classique » en raison de difficultés socioéconomiques plus ou moins importantes. Pour leur venir en aide, la puissance publique a mis en place une douzaine de types de structures d'hébergement et de logements adaptés.

En 2012, l'IAU îdF a dressé la cartographie de l'implantation de ces dispositifs en Île-de-France, hors

places d'hôtel à la commune. Ce travail constitue la mise à jour de l'estimation de 2007. Il est le fruit d'un partenariat avec la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France (Drihl), les unités territoriales Drihl de Paris et de petite couronne, les directions départementales des territoires (DDT) et les directions départementales de la cohésion sociale (DDCS) de grande couronne, ainsi qu'avec les conseils généraux.

**Une offre estimée à 121 000 places au 1<sup>er</sup> janvier 2012**

Selon les données de l'IAU, le stock des structures d'hébergement et de logements adaptés s'élève à 121 154 places au 1<sup>er</sup> janvier 2012, ce qui représente environ 2,4 % des 4963 000 résidences principales franciliennes<sup>(2)</sup>.

Sur les 121 000 places dénombrées, 21 % (soit 25 300) sont consacrées à l'urgence et 14 % (soit 16 900) à l'insertion. Enfin, les deux tiers des places (soit 78 900) sont réservées aux personnes proches de l'autonomie, mais devant encore résoudre un problème de logement.

C'est en petite couronne que l'on observe la plus grande concentration avec 51 600 places, soit 43 % des capacités d'accueil régionales. La grande couronne

### Avertissement

La localisation des places d'hôtel à la commune (ou à l'arrondissement) n'étant pas disponible pour l'ensemble des hôtels, les statistiques ont été établies hors dispositif hôtelier.

et Paris comptabilisent respectivement 36 500 et 33 100 places, soit 30 % et 27 % du total.

Rapporté au poids de population, c'est la Seine-Saint-Denis qui présente le nombre de places le plus élevé. Avec 16,3 places pour 1 000 habitants, ce taux y est trois fois plus élevé qu'en Seine-et-Marne. Paris occupe la deuxième position avec un taux de 14,8 places pour 1 000 habitants.

Arrivent ensuite le Val-de-Marne et le Val-d'Oise avec des taux respectifs de 11,7 et 9,1 places pour 1 000 habitants. L'Essonne (8,0), les Hauts-de-Seine (7,3), les Yvelines (6,3) et la Seine-et-Marne (5,7) affichent les taux les plus faibles.

### Une offre relativement concentrée

Par rapport à l'habitat classique, l'offre de ces structures est relativement concentrée. Hors nuitées d'hôtel, soit sur un total de 101 328 places, seules 231 communes franciliennes et les

(1) Par ménage, on entend l'ensemble des personnes qui partagent le même logement de façon habituelle et à titre principal. Il peut être composé d'une ou plusieurs personnes.

(2) Source : Insee, RP 2010.



## Note Rapide - N° 637

Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012

**Les trois grands défis des structures d'hébergement et de logement adapté**

Trois catégories de situations peuvent être distinguées, correspondant à trois grands défis : le secours immédiat et l'accueil inconditionnel pour les personnes qui sont à la rue (ou risquent de s'y retrouver bientôt), l'aide aux personnes incapables de vivre dans un logement ordinaire en raison d'un cumul de lourdes difficultés (économiques, sociales, psychologiques) et, enfin, l'absence d'offre adéquate dans le parc de logements classiques pour les ménages manquant d'autonomie, notamment financière.

Pour répondre à la diversité de ces situations de détresse, qui ne nécessitent pas toutes le même degré d'intervention, la puissance publique a mis en place une douzaine de dispositifs. Pour le secours immédiat, on trouve les structures d'hébergement d'urgence, qui regroupent deux dispositifs : les centres d'hébergement d'urgence (CHU) et le dispositif des nuitées hôtelières. Pour les personnes qui cumulent des difficultés importantes, on trouve les structures d'insertion, qui comprennent quatre dispositifs : les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement et de stabilisation (CHS), les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada) et les centres maternels. Enfin, pour les personnes ne pouvant accéder à un logement ordinaire, on trouve les structures de logements adaptés, qui rassemblent six dispositifs : les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les résidences sociales FJT (RS-FJT), les foyers de travailleurs migrants (FTM), les résidences sociales FTM (RS-FTM), les résidences sociales *ex nihilo* (RS *ex nihilo*) et les maisons relais-pensions de famille. Ne figurent pas dans cette liste les dispositifs d'aide moins généralistes accueillant des publics très spécifiques (enfants, personnes handicapées, personnes âgées, étudiants) et les établissements médicaux et de soins (centres hospitaliers, appartements de coordination thérapeutique). N'y figurent pas non plus les dispositifs relativement récents comme les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ou les logements adaptés avec intermédiation locative (« Solibail » et, à Paris, « Louer solidaire »).

20 arrondissements de Paris disposent d'une offre sur leur territoire, tandis que 19 communes et 10 arrondissements<sup>(3)</sup> regroupent à eux seuls la moitié de l'offre régionale, soit 50345 places. Plus globalement, 68 % des personnes qui résident dans ces structures vivent à Paris et en petite couronne, contre 57 % de la population totale francilienne<sup>(4)</sup>.

**Paris : un rôle majeur dans l'offre d'urgence et d'insertion**

Avec 33 100 places, soit 27 % du total régional, la capitale joue, à travers l'ensemble de ses arrondissements, un rôle majeur dans l'offre d'hébergement et de logements adaptés. Ce rôle est particulièrement net dans les secteurs de l'urgence (8549 places) et de l'insertion (6511 places), puisque la ville de Paris regroupe plus du tiers de l'offre régionale<sup>(5)</sup> (respectivement 33,8 % et 38,4 %). Les

logements adaptés, qui représentent 18 018 places, sont aussi très présents mais pèsent moins dans l'ensemble régional (22,8 % du total).

Globalement, l'offre de la capitale est relativement concentrée : sept arrondissements regroupent près de 75 % des places de la ville et quatre d'entre eux la moitié : le 13<sup>e</sup> (4 901 places), le 20<sup>e</sup> (3 082 places), le 15<sup>e</sup> (2 790 places) et le 18<sup>e</sup> (2 706 places).

**Seine-Saint-Denis : 13 960 places pour les travailleurs migrants**

Après Paris, la Seine-Saint-Denis est le département qui totalise l'offre la plus importante : 24 680 places, soit 20,4 % de l'offre francilienne. Les places de logements adaptés y sont particulièrement nombreuses. Avec 17 053 places dédiées à ces structures, ce territoire pèse pour 21,6 % dans le total régional et arrive juste

derrière Paris. Le département se distingue surtout par ses 13 960 places en foyers de travailleurs migrants (FTM) et résidences sociales-FTM, un effectif sensiblement supérieur à l'offre de Paris (9 179 places).

Les volumes de l'offre d'urgence (5 400 places, dont 5 049 nuitées hôtelières) et d'insertion (2 227 places) sont également importants et positionnent là aussi le département derrière la capitale. La Seine-Saint-Denis se caractérise par une offre répartie sur un grand nombre de communes : trente-cinq sur les quarante du département proposent en effet des places d'hébergement et de logements adaptés. Plus de la moitié de ces dernières (dix-neuf) disposent d'au moins 400 places, et six d'entre elles concentrent la moitié des places du département : il s'agit de Montreuil (2 622 places), Aubervilliers (2 122 places), Saint-Denis (2 105 places), Aulnay-sous-Bois (1 102 places), Bobigny (915 places) et Bondy (908 places).

**Val-de-Marne : 1 440 places d'hôtel par jour financées par le conseil général**

Le Val-de-Marne, qui compte 15 456 places représentant 12,8 % du total francilien, arrive en troisième position. L'offre se ventile en 3 515 places d'urgence (dont 688 en centre d'hébergement d'urgence, le total le plus important après Paris), 1 673 places d'insertion et 10 268 places de logements adaptés.

Cette offre moins abondante est cependant un peu plus concentrée : trente communes sur les quarante-sept du département disposent de places, et onze affichent une capacité supérieure ou égale à 400 places. Comme en Seine-Saint-Denis, six communes concentrent à elles seules la moitié des places du département. Il s'agit de Créteil (1 284 places), Vitry-sur-Seine (1 242 places), Champigny-sur-Marne (1 235 places), Thiais (908 places), Ivry-sur-Seine (831 places) et l'Hay-les-Roses (765 places).

Dans ce département, le nombre de places d'hôtel financées chaque jour par le conseil général (1 440) est particulièrement élevé. Le Val-de-Marne propose ainsi l'offre la plus importante pour ce type de dispositif après Paris.

**Hauts-de-Seine : 1 597 places pour les jeunes travailleurs**

L'offre des Hauts-de-Seine s'établit à 11 440 places, soit 9,4 % du total francilien. Dans ce département, 1 994 places relèvent de l'urgence, 1 222 places de l'insertion et 8 224 des logements adaptés. Le nombre de places en foyers de jeunes travailleurs (FJT) et résidences sociales-FJT est important : avec 1 597 places, le département arrive en troisième position pour ce type de dispositif derrière Paris et le Val-d'Oise. L'offre est répartie sur un grand nombre de communes : trente sur les trente-six que compte le département. Elle est toutefois davantage concentrée. Quatre communes regroupent ainsi 55 % des places : Nanterre (2 223 places), Boulogne-Billancourt (1 260 places), Gennevilliers (1 177 places) et Colombes (799 places).

**Val-d'Oise : 578 places en centres d'hébergement d'urgence**

C'est le département du Val-d'Oise qui totalise l'offre la plus importante de la grande couronne. Avec 10 620 places il représente 8,8 % de l'offre francilienne, une valeur proche de celle observée pour les Hauts-de-Seine (9,4 %). L'urgence regroupe

(3) Pour Paris, il s'agit des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Les dix-neuf communes sont : Boulogne-Billancourt, Gennevilliers et Nanterre dans les Hauts-de-Seine ; Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bobigny, Bondy, Montreuil et Saint-Denis en Seine-Saint-Denis ; Champigny-sur-Marne, Créteil, Ivry-sur-Seine, Thiais et Vitry-sur-Seine dans le Val-de-Marne ; Argenteuil dans le Val-d'Oise ; Évry et Massy en Essonne ; Les Mureaux et Mantes-la-Jolie dans les Yvelines.

(4) Source : Insee, RP 2010 pour les données relatives à la population.

(5) Cette prédominance est particulièrement marquée dans les structures de stabilisation (CHS) et de réinsertion (CHRS), où Paris concentre respectivement 50 % et 46 % de l'offre régionale.

## Note Rapide - N° 637

Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012

2 183 places, l'insertion 1 016 places et les logements adaptés 7 421 places.

Le nombre élevé de places en FJT et RS-FJT (1 788) ainsi qu'en centre d'hébergement d'urgence (578) positionne ce territoire derrière Paris pour l'offre en FJT et RS-FJT, et derrière Paris et le Val-de-Marne pour l'offre en centres d'hébergement d'urgence (CHU). Dans ce département, trente-cinq communes sur les 185 disposent d'une offre, dont dix-sept affichent une capacité supérieure ou égale à 200 places. Toutefois, près de la moitié de l'offre (47%) est concentrée dans des villes situées de part et d'autre de l'autoroute A15. On retrouve dans cet espace les communes d'Argenteuil (1 448 places), Pontoise (720 places), Saint-Ouen-l'Aumône (616 places), Cergy (490 places), Saint-Gratien (484 places) et Montigny-lès-Cormeilles (459 places).

### Essonne : 1 677 places en structures d'insertion

L'Essonne rassemble 9 625 places, soit 7,9% de l'offre de la région. Avec ses 1 677 places d'insertion, ce territoire affiche l'offre la plus abondante pour ce type de structure après Paris et la Seine-Saint-Denis. L'urgence rassemble, quant à elle, 1 619 places et les logements adaptés 6 329 (dont 4 925 places de FTM et de RS-FTM).

Sur les 196 communes du département, trente disposent de places, dont quinze affichent une capacité supérieure ou égale à 200 places. Parmi les départements de Grande couronne, l'Essonne affiche la plus grande concentration de l'offre, puisque seules quatre communes totalisent la moitié (49%) de celle-ci. Il s'agit d'Évry (1 802 places), Massy (955 places), Corbeil-Essonnes (795 places) et Étampes (586 places).

### Yvelines : 5 638 places pour les travailleurs migrants

Dans les Yvelines, les places d'hébergement et de logements adaptés, au nombre de 8 830, repré-

sentent 7,3% de l'offre francilienne, dont 666 places pour l'urgence, 1 073 pour l'insertion et 7 091 pour le logement adapté.

Ce département se caractérise par le nombre de places d'urgence le plus faible de la région, mais aussi par l'offre en FTM et en RS-FTM la plus élevée des départements de grande couronne (5 638 places).

Les communes qui disposent de places sont au nombre de trente-trois sur les 262 du département, dont dix-sept ont une capacité supérieure ou égale à 200 places. Toutefois, près de la moitié de l'offre de ce territoire (48%) est concentrée dans six communes : Mantes-la-Jolie (878 places), les Mureaux (853 places), Versailles (781 places), Sartrouville (690 places), Carrières-sous-Poissy (521 places) et Saint-Germain-en-Laye (414 places). Cinq d'entre elles sont situées le long de la vallée de la Seine, dans le nord du département.

### Seine-et-Marne : 1 307 places en résidences sociales *ex nihilo*, 308 en centres maternels

La Seine-et-Marne est le département qui affiche le nombre de places le moins élevé : 7 425, soit 6,1% du total régional. On dénombre 1 336 places pour l'urgence, 1 548 pour l'insertion et 4 541 pour les logements adaptés.

Malgré la faiblesse de l'offre globale, les 1 307 places en résidences sociales *ex nihilo* et les 308 en centres maternels positionnent ce département derrière Paris et la Seine-Saint-Denis pour l'offre la plus importante dans ces deux catégories de structures.

Sur les 514 communes que compte le département, trente-huit disposent d'une offre sur leur territoire, dont onze ont une capacité supérieure ou égale à 200 places. Sept d'entre elles, plutôt situées dans le nord du département, regroupent la moitié (49%) de l'offre départementale : Meaux (741 places), Torcy (568 places), Dammarie-les-Lys (462 places), Roissy-en-

Brie (378 places), Melun (351 places), Montévrain (299 places) et Chelles (297 places).

### Un parc bien situé, accessible aux ménages modestes ou en difficulté

Si l'on écarte les dispositifs d'urgence, qui ont une vocation particulière (mettre immédiatement à l'abri et sans conditions), les dispositifs d'insertion et de logements adaptés, dont les redevances relèvent de la législation HLM (encadrement, éligibilité à l'aide personnalisée au logement)<sup>(6)</sup> et incluent aussi le coût des charges (eau, électricité, chauffage, nettoyage...), présentent l'avantage d'avoir des prix nets bien inférieurs à ceux du marché locatif privé. Les garanties sollicitées par les bailleurs étant par ailleurs plus réduites, permettent à ce parc d'être relativement accessible aux personnes les plus modestes. Dans la très grande majorité des cas, cette offre constitue seulement une étape dans le parcours résidentiel de personnes qui retrouvent ensuite le parc de logements classiques.

Cette offre, plutôt centrale et regroupée dans les villes les plus importantes de la région, bien desservies par les transports en communs lourds (RER, métro, train), est d'autant plus importante dans la région capitale que le coût du logement fait partie des plus élevés du territoire national, ce qui affecte singulièrement les ménages les plus fragiles qui se retrouvent, malgré eux, en concurrence avec le reste de la population.

Jean-Jacques Guillouet  
et Philippe Pauquet ■

### Pour en savoir plus

- DRHLL, « Structures d'hébergement et personnes accueillies - Résultats de l'enquête Établissements sociaux 2008 en Île-de-France », *Repères*, 03/2012, juin 2013.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, « Hébergement d'urgence et d'insertion et logement adapté en Île-de-France », *Note rapide*, n° 611, IAU idF, décembre 2012.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, « La rotation dans les structures franciliennes d'insertion et de logements adaptés en 2011 », *Note rapide*, IAU idF, à paraître.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, *Les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012 - Offre, rotation et conditions de logement avant et après les séjours*, IAU idF, juillet 2013.
- MAINAUD Thierry, « L'hébergement social (hors urgence) : 70 000 personnes sans logement accueillies en établissement - résultats de l'enquête Établissements sociaux 2008 », *Études et résultats*, n° 766, Drees, juin 2011.

### Sur le web :

Pour consulter le fichier Finess :  
<http://finess.sante.gouv.fr>

Directeur de la publication : François Dugeny

Auteurs : Jean-Jacques Guillouet  
et Philippe Pauquet  
Sous la direction de Catherine Boillot  
Cartographie : Marie Pagezy-Boissier

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier  
Maquette : Elodie Beaugendre  
Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement  
80 € par an (40 numéros) - 3 € le numéro  
Service diffusion-vente  
Tél. : 01 77 49 79 38  
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144  
ISSN ressource en ligne 2267-4071

[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)



(6) Dans les CHR, les personnes admises sont prise en charge au titre de l'aide sociale de l'État (ASE) : elles ne payent pas de loyer (et ne perçoivent donc pas d'aide au logement), mais acquittent une participation aux frais d'hébergement, calculée en proportion de leurs ressources.

## Note Rapide - N° 637

Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012

Places d'hébergement et de logement adapté en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Dispositifs		Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Petite Couronne	Île-de-France	
Hébergement	Urgence	CHU (a)	2 316	503	351	688	1 542	5 436
		nuitées État*	2 601	1 491	4 217	1 387	7 095	13 152
		nuitées conseil général**	3 632	non transmis	832	1 440	2 272	6 674
		<b>sous-total</b>	<b>8 549</b>	<b>1 994</b>	<b>5 400</b>	<b>3 515</b>	<b>10 909</b>	<b>25 262</b>
		% ligne	33,8	7,9	21,4	13,9	43,2	100
	<i>dont nombre de places financées par l'UT Drihl de Paris, à Paris et dans les autres départements</i>							
	Insertion	CHU (a)	2 316	93	0	59	152	2 468
		nuitées État*	2 601	906	4 062	1 125	6 093	11 327
		Total	4 917	999	4 062	1 184	6 245	13 795
		Stabilisation (b)	2 056	269	469	336	1 074	4 120
CHRS		3 156	606	838	518	1 962	6 904	
Logement adapté	Ménages proches de l'autonomie	Cada (c)	730	299	532	617	1 448	4 196
		Centre maternel (d)	569	48	388	202	638	1 727
		<b>sous-total</b>	<b>6 511</b>	<b>1 222</b>	<b>2 227</b>	<b>1 673</b>	<b>5 122</b>	<b>16 947</b>
		% ligne	38,4	7,2	13,1	9,9	30,2	100
		FJT et RS-FJT	4 245	1 597	1 322	1 155	4 074	12 630
	FTM et RS-FTM	9 179	5 650	13 960	8 170	27 780	54 416	
	RS ex nihilo	3 737	735	1 592	846	3 173	10 218	
	Maisons relais	857	242	179	97	518	1 681	
	<b>sous-total</b>	<b>18 018</b>	<b>8 224</b>	<b>17 053</b>	<b>10 268</b>	<b>35 545</b>	<b>78 945</b>	
	% ligne	22,8	10,4	21,6	13,0	45,0	100	
TOTAL	<b>Effectif (1)</b>	<b>33 078</b>	<b>11 440</b>	<b>24 680</b>	<b>15 456</b>	<b>51 576</b>	<b>121 154</b>	
	% ligne	27,3	9,4	20,4	12,8	42,6	100	
	Population totale (2)	2 233 906	1 561 666	1 515 848	1 318 486	4 396 000	11 725 627	
	Nb places/1 000 hab. [(1)/(2)] x 1 000	14,8	7,3	16,3	11,7	11,7	10,3	
	Effectif (hors nuitées)	26 845	9 949	19 631	12 629	42 209	101 328	

Dispositifs		Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise	Grande Couronne	Île-de-France	
Hébergement	Urgence	CHU (a)	216	415	369	578	1 578	5 436
		nuitées État*	1 033	196	808	1 419	3 456	13 152
		nuitées conseil général**	87	55	442	186	770	6 674
		<b>sous-total</b>	<b>1 336</b>	<b>666</b>	<b>1 619</b>	<b>2 183</b>	<b>5 804</b>	<b>25 262</b>
		% ligne	5,3	2,6	6,4	8,6	23,0	100
	<i>dont nombre de places financées par l'UT Drihl de Paris, à Paris et dans les autres départements</i>							
	Insertion	CHU (a)	0	0	0	0	0	2 468
		nuitées État*	703	117	708	1 105	2 633	11 327
		Total	703	117	708	1 105	2 633	13 795
		Stabilisation (b)	236	171	461	122	990	4 120
CHRS		506	418	547	315	1 786	6 904	
Logement adapté	Ménages proches de l'autonomie	Cada (c)	498	429	546	545	2 018	4 196
		Centre maternel (d)	308	55	123	34	520	1 727
		<b>sous-total</b>	<b>1 548</b>	<b>1 073</b>	<b>1 677</b>	<b>1 016</b>	<b>5 314</b>	<b>16 947</b>
		% ligne	9,1	6,3	9,9	6,0	31,4	100
		FJT et RS-FJT	1 268	525	730	1 788	4 311	12 630
	FTM et RS-FTM	1 880	5 638	4 925	5 014	17 457	54 416	
	RS ex nihilo	1 307	881	596	524	3 308	10 218	
	Maisons relais	86	47	78	95	306	1 681	
	<b>sous-total</b>	<b>4 541</b>	<b>7 091</b>	<b>6 329</b>	<b>7 421</b>	<b>25 382</b>	<b>78 945</b>	
	% ligne	5,8	9,0	8,0	9,4	32,2	100	
TOTAL	<b>Effectif (1)</b>	<b>7 425</b>	<b>8 830</b>	<b>9 625</b>	<b>10 620</b>	<b>36 500</b>	<b>121 154</b>	
	% ligne	6,1	7,3	7,9	8,8	30,1	100	
	Population totale (2)	1 312 280	1 407 302	1 207 508	1 168 631	5 095 721	11 725 627	
	Nb places/1 000 hab. [(1)/(2)] x 1 000	5,7	6,3	8,0	9,1	7,2	10,3	
	Effectif (hors nuitées)	6 305	8 579	8 375	9 015	32 274	101 328	

\* Données 2010.

\*\* Données 2010, sauf pour Paris (données arrêtées au 1<sup>er</sup> octobre 2011).

Sources: Drihl (fichier Finess), DDCC, DDT, conseils généraux, traitement IAU idF

(a) les statistiques figurant dans la ligne 'CHU' intègrent les places de CHU proprement dites, mais aussi les places de CHRS utilisées pour de l'hébergement d'urgence.

(b) les statistiques figurant dans la ligne 'Stabilisation' intègrent les places de stabilisation proprement dites, mais aussi les places de CHRS et de CHU utilisées pour de la stabilisation.

(c) le nombre de places en Cada intègre 59 places d'Huda (hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile) : 24 en Seine-Saint-Denis et 35 en Essonne.

(d) le nombre de places en centre maternel correspond au nombre de places réservées aux mères et aux enfants.

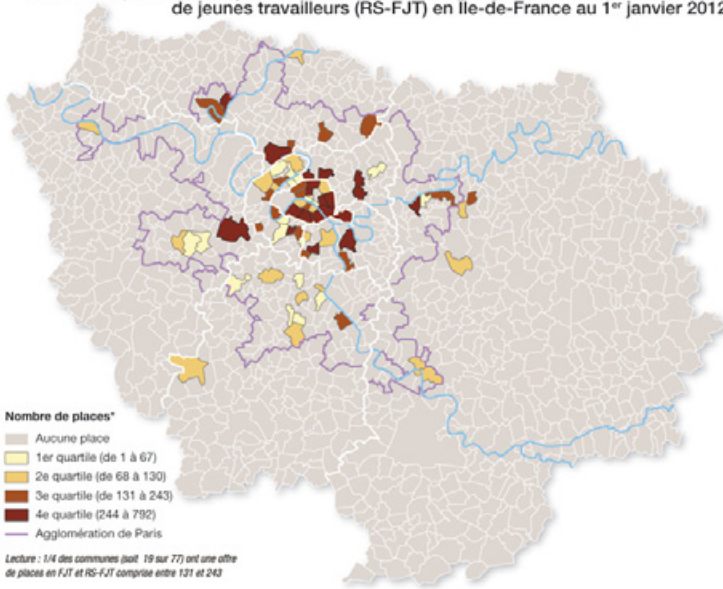
52 Annexes

**Note Rapide - N° 637**

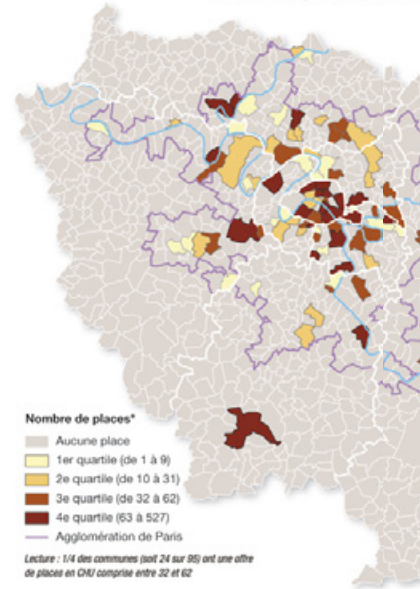
Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012

**Les dispositifs d'hébergement et de logement**

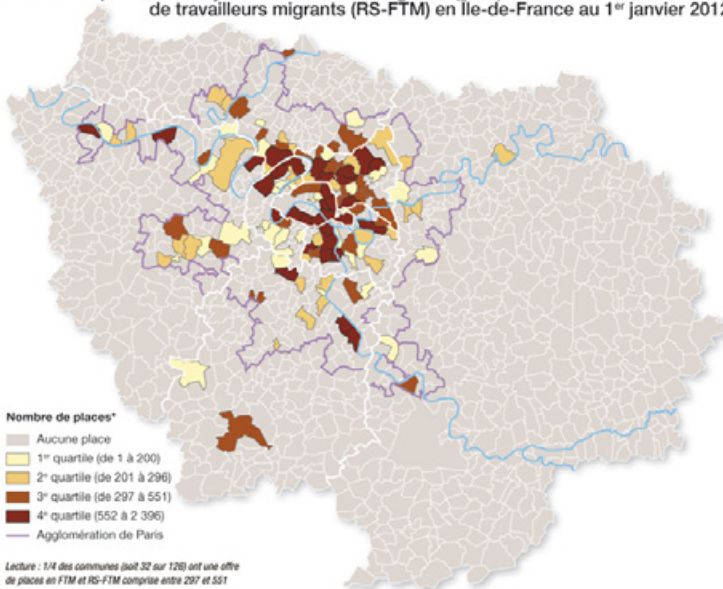
**Les 12 630 places des foyers de jeunes travailleurs (FJT) et des résidences sociales de jeunes travailleurs (RS-FJT) en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012**



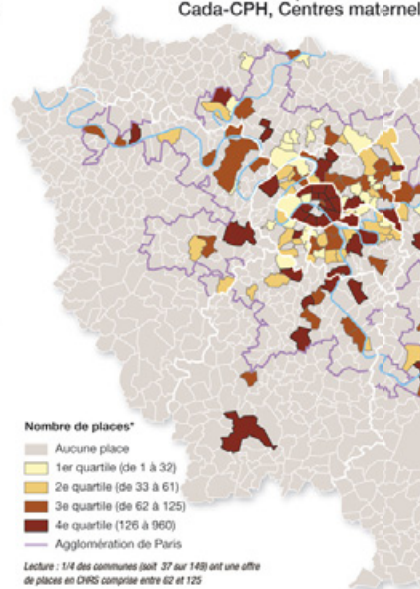
**Les 5 436 places des centres d'hébergement d'urgence (CHU) en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012**



**Les 54 416 places des foyers de travailleurs migrants (FTM) et des résidences sociales de travailleurs migrants (RS-FTM) en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012**



**Les 16 947 places en structures d'habitat collectif (Cada-CPH, Centres maternels) en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012**



**Définition des quartiles**

Si on ordonne une distribution (de la valeur la plus petite à la valeur la plus élevée), par exemple le nombre de places en foyers de travailleurs migrants (carte ci-dessus), les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

\* L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la localisation selon l'adresse du gestionnaire peut être différente de celle des lieux d'hébergement. Des communes peuvent donc ne pas figurer sur la carte. Ces situations sont toutefois peu fréquentes.

**Définition des quartiles**

Si on ordonne une distribution (de la valeur la plus petite à la valeur la plus élevée), par exemple le nombre de places en centres d'hébergement d'urgence (carte ci-dessus), les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

\* L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la localisation selon l'adresse du gestionnaire peut être différente de celle des lieux d'hébergement. Des communes peuvent donc ne pas figurer sur la carte. Ces situations sont toutefois peu fréquentes.

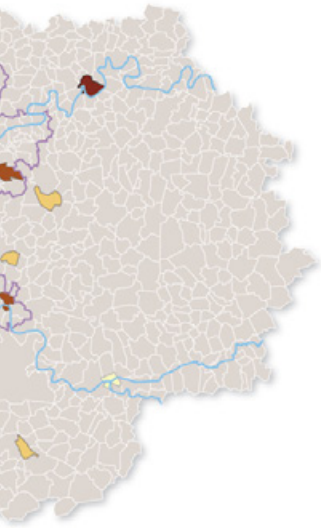


Note Rapide - N° 637

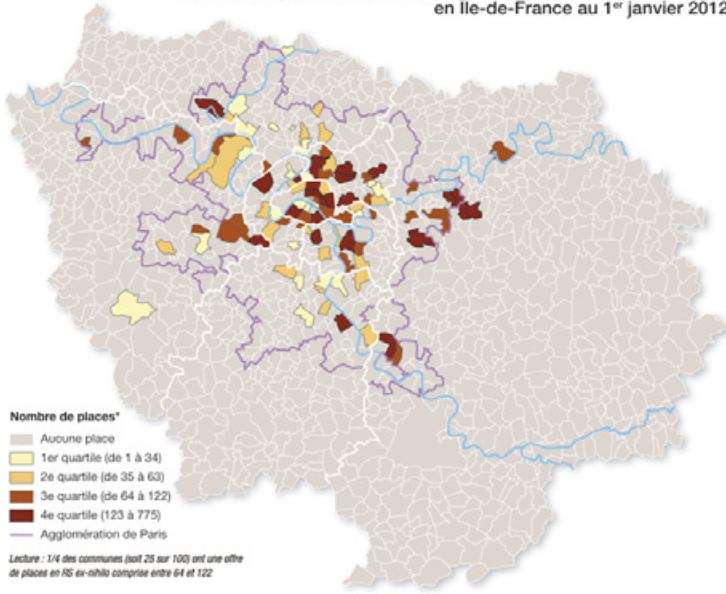
Hébergement et logement adapté : panorama de l'offre francilienne en 2012

## adapté dans l'espace francilien en 2012

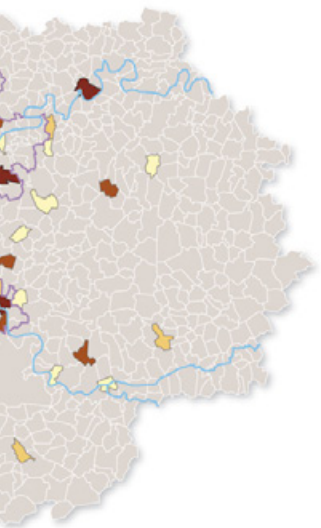
Centres d'hébergement d'urgence (CHU) en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012



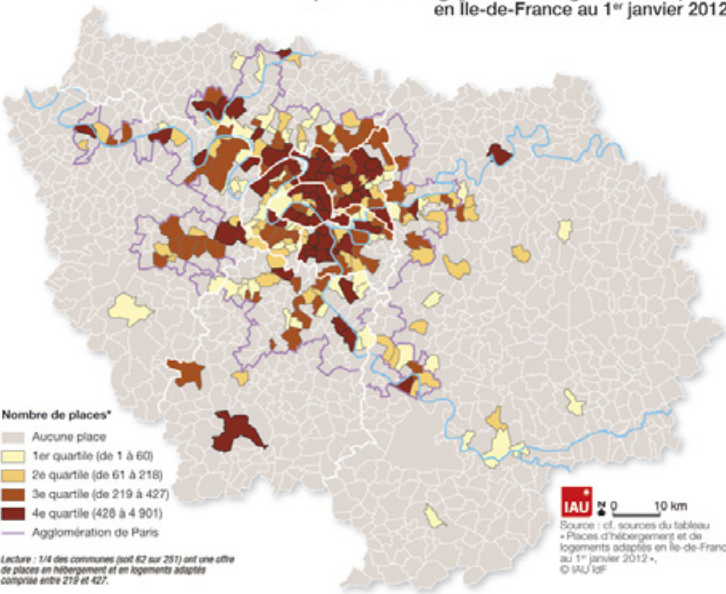
Les 10 218 places des résidences sociales ex nihilo (RS ex nihilo) en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012



Structures d'insertion (CHRS, stabilisation, etc.) en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012



Les 101 328 places d'hébergement et de logements adaptés\*\* en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2012



le nombre de places en structures d'insertion (carte ci-dessus).

peut être différente de celle des lieux d'hébergement. Des communes

**Définition des quartiles**  
Si on ordonne une distribution (de la valeur la plus petite à la valeur la plus élevée), par exemple le nombre de places d'hébergement et de logement adapté (carte ci-dessus), les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

\* L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la localisation selon l'adresse du gestionnaire peut être différente de celle des lieux d'hébergement. Des communes peuvent donc ne pas figurer sur la carte. Ces situations sont toutefois peu fréquentes.

\*\* Y compris les places en maison relais. Il s'agit des places hors dispositifs ALI et nuitées d'hôtel (État et départements).



# Note rapide

Économie  
Gestion locale  
Outils/méthodes  
Société  
Environnement  
Mobilité  
Territoires

Habitat

N° 638 - janvier 2014  
www.iau-idf.fr

## Hébergement et logement adapté : quelle rotation en Île-de-France ?



Willy VANDELIER/Adoma. Résidence sociale Les Ulles à Conflans-Enorme (91)

**Une enquête de l'IAU idF publiée en 2013 révèle que, parmi les personnes ayant intégré une structure d'hébergement ou de logement adapté en 2011, peu vivaient auparavant dans le parc classique. En revanche, elles s'y établissent massivement après leur sortie, démontrant l'efficacité réelle des ces dispositifs d'aide aux personnes en difficulté.**

Le taux de rotation est le rapport entre le nombre d'emménagements au cours d'une année de référence et le nombre total de places d'hébergement au 31 décembre de la même année. Ce ratio permet d'évaluer l'offre annuelle de logements face à la demande des ménages. L'analyse de la rotation présentée ici a porté sur six des douze types de structures d'hébergement et de logements adaptés

recensées en Île-de-France, qui rassemblent 84 858 places sur les 121 154 dénombrees au 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit 70 % du total.

Cinq types de structures, destinés aux personnes ayant du mal à accéder à un logement classique, relèvent des dispositifs de logements adaptés : il s'agit des foyers de jeunes travailleurs (FJT), des résidences sociales FJT (RS-FJT), des foyers de travailleurs migrants (FTM), des résidences sociales FTM (RS-

FTM) et des résidences sociales *ex nihilo*. Le sixième type appartient aux dispositifs d'insertion, destinés aux personnes en grandes difficultés sociales : ce sont les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)<sup>(1)</sup>. Selon l'enquête réalisée par l'IAU idF, près de 26 000 personnes ont emménagé dans les 84 858 places de ces structures entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2011. La rotation annuelle moyenne de l'ensemble de ces dispositifs s'établit donc à 30,5 %. Pris isolément, les niveaux de rotation sont cependant très contrastés. Ils s'élèvent à 77,2 % pour les FJT et les RS-FJT, 55,4 % pour les CHRS, 44,3 % pour les RS *ex nihilo* et 13,0 % pour les FTM et les RS-FTM. Parmi ces structures, deux grands ensembles apparaissent : d'une part, les

### Une étude partenariale

En juillet 2013, l'IAU idF a publié une étude\* réalisée grâce au partenariat mis en place avec six organismes (Adoma, Coallia, l'ALJT, Alfi, Résidétapes et Relais Jeunes 77), et trente-quatre structures particulières d'hébergement d'insertion et de logements adaptés. Cette collaboration a permis d'exploiter les données de 303 structures comptabilisant 48 310 places, soit respectivement 41 % des 736 structures et 57 % des 84 858 places du champ de l'étude. Pour faciliter la lecture et l'interprétation, les résultats ont été pondérés pour correspondre à ce champ.

La représentativité atteint 71 % pour les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les résidences sociales-FTM, près de 40 % pour les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et les résidences sociales-FJT, 34 % pour les résidences sociales *ex nihilo* et 24 % pour les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

\* Les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012 - Offre, rotation et conditions de logement avant et après les séjours. Cf. [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

(1) Pour une présentation détaillée de ces structures, voir *Note rapide* n° 611, décembre 2012. Les autres types de structures, non traités dans l'étude, regroupent les centres d'hébergement d'urgence (CHU), les nuitées hôtelières, les centres d'hébergement et de stabilisation (CHS), les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada), les centres maternels et les maisons relais.

## Note Rapide - N° 638

Hébergement et logement adapté : quelle rotation en Île-de-France ?

structures de court séjour (entre 14 et 19 mois en moyenne), où l'on retrouve les FJT, RS-FJT, les CHRS et les RS *ex nihilo*, et d'autre part les structures aux durées d'occupation nettement plus longues (sept ans en moyenne), à savoir les FTM et les RS-FTM.

### Les FJT et les RS-FJT : un taux de rotation de 77,2 %

Les résultats de l'enquête montrent que sur les 12 762 places que comptent ces structures au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 9 852 ont accueilli un nouveau résident en 2011, ce qui représente un taux de rotation de 77,2 %.

### Une durée de séjour de 14,2 mois

La durée du séjour des 9 968 résidents sortis en 2011 s'établit, en moyenne, à 14,2 mois. La très grande majorité des sortants reste ainsi moins de deux ans (82 %), dont près de la moitié moins d'un an (48,7 %).

### Une rotation bien plus élevée que dans le parc d'accueil classique

Si l'on se réfère au taux de personnes installées depuis moins d'un an<sup>(2)</sup>, entre les résidents du parc des FJT/RS-FJT et ceux qui logent dans le parc classique ayant aussi une fonction d'accueil (c'est-à-dire les studios du parc locatif privé occupé par des ménages de moins de 31 ans<sup>(3)</sup>), on constate des écarts importants : 61,7 % contre 35,4 %.

### Une proportion importante de jeunes ménages

La part très élevée de ménages installés depuis moins d'un an s'explique par la proportion

beaucoup plus forte de jeunes ménages, en tout début de parcours résidentiel et donc en période de « mobilité maximale ». La réglementation de ces structures réserve en effet l'essentiel des places aux ménages âgés de moins de 26 ans. Parmi les 12 762 résidents présents, 80,8 % ont ainsi moins de 26 ans, contre 44 % dans le parc locatif privé des studios occupés par les jeunes ménages.

### Souvent le premier maillon du parcours résidentiel

Lorsqu'ils quittent leur structure, 53,4 % des résidents (soit 5 300 personnes) optent pour une installation dans un logement du parc classique, tandis que 38,6 % retournent dans leur famille, chez un tiers ou vont à nouveau dans une structure temporaire (FJT ou RS-FJT) ; seuls 1,3 % se retrouvent en situation de précarité (hôtel, squat, rue).

Avant leur arrivée, leur situation était tout autre : seuls 10,9 % occupaient un logement classique, 81,1 % étaient hébergés (famille, tiers et structures de type FJT et RS-FJT) et 7,3 % connaissaient la précarité.

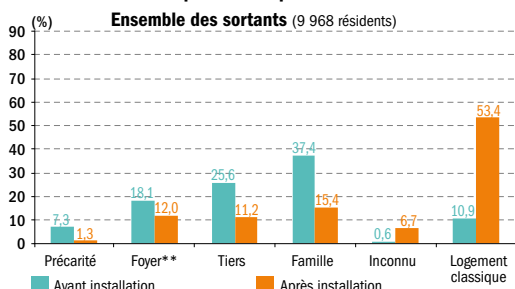
### RS *ex nihilo* : un taux de rotation de 44,3 %

Parmi les 10 378 places que comptent ces structures au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 4 597 ont fait l'objet d'un emménagement en 2011, ce qui représente un taux de rotation de 44,3 %.

### Une durée de séjour de 19,8 mois

La durée moyenne de séjour des sortants de 2011 s'établit en

### FJT ou RS-FJT : conditions de logement des résidents avant leur arrivée et après leur départ\* en 2011



\* Pour les définitions de ces catégories, voir l'étude. \*\* Essentiellement des FJT ou RS-FJT. Source : Enquête IAU 2012.

moyenne à 19,8 mois, la grande majorité restant moins de deux ans (73,2 %). Toutefois, une part non négligeable (10,6 %) reste au-delà de trois ans. Une part importante des sortants est âgée de 31 ans ou plus (34,6 %).

### Des publics hétérogènes

Lorsque la population d'une structure est homogène, la durée de séjour des sortants est par définition plus longue que celle des résidents toujours en place, puisque ces derniers n'ont pas encore accompli la totalité de leur séjour : c'est ce que l'on observe dans les FJT et RS-FJT, où la durée de séjour des sortants est de 14,2 mois, contre 11,5 mois pour les résidents toujours en place. Or, dans les RS *ex nihilo*, la durée d'occupation des résidents en place est plus longue que celle des résidents ayant quitté les structures : 23,4 mois contre 19,8 mois.

Cette situation révèle la cohabitation de publics présentant des profils différents, et qui peuvent être classés en deux grandes caté-

gories. D'une part, les résidents surtout confrontés à un problème d'accès au logement de droit commun ; ces derniers restent peu de temps, car ils intègrent rapidement le parc classique lorsqu'un logement s'y libère. D'autre part, les résidents qui ont des difficultés plus importantes, nécessitant un travail d'insertion, et qui ont besoin de plus de temps pour les surmonter.

### Près de 75 % des résidents partent dans le parc classique

Quand ils partent, 71,6 % des résidents des RS *ex nihilo* vont dans un logement du parc classique. Seuls 21 % retournent dans leur famille, chez un tiers, vont dans une autre structure ou retrouvent la précarité. Avant leur arrivée, ces proportions étaient inverses : seuls 12,8 % occupaient un logement classique et 85,2 % vivaient chez les parents ou chez un tiers, dans une autre structure ou connaissaient la précarité. Ces différences marquées de conditions de logement entre « l'avant » et « l'après », révèlent la fonction intégratrice importante de ces structures.

### FJT ou RS-FJT : durée du séjour des sortants de 2011 et des présents au 31.12.2011

Sortants	Moins de 2 ans	2 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	8 180	1 788	9 968	14,2 mois
% ligne	82,1	17,9	100	

Source : Enquête IAU 2012.

Présents	Moins de 2 ans	2 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	11 517	1 245	12 762	11,5 mois
% ligne	90,2	9,8	100	

### RS *ex nihilo* : durée du séjour des sortants de 2011 et des présents au 31.12.2011

Sortants	Moins de 2 ans	2 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	3 427	1 249	4 676	19,8 mois
% ligne	73,3	26,7	100	

Source : Enquête IAU 2012.

Présents	Moins de 2 ans	2 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	6 941	3 437	10 378	23,4 mois
% ligne	66,9	33,1	100	

(2) Cette notion se substitue à la notion de durée de séjour et permet des comparaisons avec l'Enquête logement 2006 de l'Insee (ENL2006), puisque cette dernière interroge uniquement les ménages qui occupent leur logement au moment de l'enquête.

(3) La comparaison avec les ménages de l'ENL 2006 n'a porté que sur les moins de 31 ans, pour se conformer à la population qui réside dans les FJT et les RS-FJT : la réglementation en vigueur impose en effet un âge limite de 30 ans lors de l'entrée.

**CHRS : un taux de rotation de 55,4 %**

Parmi les 8 132 places que comptent ces structures au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 4 505 places ont permis d'accueillir un nouveau résident en 2011, ce qui représente un taux de rotation de 55,4 %, proche de celui des RS *ex nihilo* (44,3 %).

**Une durée d'occupation de 14,2 mois**

La durée moyenne de séjour des sortants de 2011 s'établit à 14,2 mois. La grande majorité des résidents reste moins de deux ans (81,8 %). Toutefois, une part non négligeable (8,1 %) reste au-delà de trois ans. Une partie importante est âgée de 40 ans ou plus (40,5 %).

**Un public large**

Les CHRS ont pour objectif d'aider les personnes très désocialisées ou aux conditions de vie très précaires à se réinsérer globalement. Le public accueilli est donc par définition hétérogène, ce qui explique, à l'instar des RS *ex nihilo*, que la durée d'installation de ceux qui sont toujours en place (20,1 mois) soit plus longue que la durée de séjour des sortants (14,2 mois).

**39 % des résidents partent dans le parc classique**

La spécificité de ce public, nettement plus complexe, explique la part relativement plus faible (38,5 %) de résidents en capacité de s'installer dans un logement du parc classique au terme de leur séjour. Pour les autres sortants des CHRS, quatre situa-

tions se présentent : l'installation dans une autre structure de type CHRS ou résidence sociale (20,2 %) ; le retour à la précarité (19,5 %) ; le départ sans laisser d'adresse (10,1 %) ou le retour chez des parents ou un tiers (8,7 %).

Avant leur arrivée, la situation de ces résidents était cependant tout autre. Dans 57,9 % des cas, ils connaissaient la précarité : squat, SDF (31,3 %), CHU (17 %) et hôtel (9,6 %). 19,2 % étaient hébergés (par un tiers ou la famille) et 16,9 % vivaient déjà dans un foyer (dont 12,2 % dans un CHRS). Seuls 4,8 % vivaient dans un logement classique.

**Une fonction intégratrice importante**

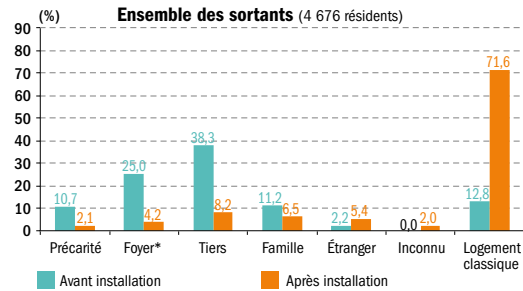
Au regard de la proportion huit fois plus forte de personnes qui s'installent dans un logement classique comparativement à celle observée à l'entrée (38,5 % contre 4,8 %), et de la proportion trois fois plus faible de personnes en proie à la précarité entre l'entrée et la sortie (57,9 % contre 19,5 %), les changements de conditions de logement entre l'entrée et la sortie des CHRS sont très importants.

Ces changements ont lieu d'ailleurs sur une période relativement courte, puisque 75 % des départs vers un logement dans le parc classique sont le fait de résidents ayant séjourné moins de deux ans dans un CHRS.

**FTM et RS-FTM : un taux de rotation de 13 %**

Sur les 53 586 places que comptent ces structures au 1<sup>er</sup> janvier

**RS *ex nihilo* : conditions de logement des résidents avant leur arrivée et après leur départ en 2011**



\* Il s'agit essentiellement de FJT, RS-FJT, FTM, RS-FTM et de RS *ex nihilo*.  
Source : Enquête IAU 2012.

2012, 6 966 places ont servi à un emménagement en 2011, ce qui représente un taux de rotation de 13 %.

**Une durée de séjour de sept ans**

La durée du séjour des sortants de 2011 s'établit en moyenne à sept ans. Celle-ci est sensiblement plus courte que la durée d'occupation des résidents toujours en place (9,5 ans), ce qui révèle ici plutôt un changement d'usage de ce parc dédié<sup>(4)</sup> aux migrants.

**Des logements « étapes » pour une minorité...**

Pour certains, ces structures constituent en effet une étape dans le parcours résidentiel : 34,1 % des sortants de 2011 (soit 2 000) étaient ainsi installés depuis moins de deux ans : une fois leur activité professionnelle consolidée, leur réseau social bâti, ces résidents partent et continuent leur parcours en dehors de ces structures. Leurs séjours sont donc limités dans le temps.

**... et définitifs pour une part importante des résidents**

Pour d'autres migrants, nettement plus nombreux, les FTM et RS-FTM sont des logements quasi-définitifs : parmi les résidents présents, 44,5 % (soit 23 800) sont là depuis au moins huit ans, dont 22,7 % depuis au moins 15 ans. Cette très forte proportion de résidents présents sur de longues périodes explique que la durée moyenne d'installation des présents<sup>(5)</sup> dans ces structures atteigne 9,5 ans, une valeur comparable à celle observée dans les studios du parc occupé en propriété (11,7 ans<sup>(6)</sup>), qui ont eux aussi une fonction de parc d'installations quasi définitives. Elle explique également l'âge élevé des résidents (53,5 ans en moyenne, dont 39,2 % ont 60 ans ou plus).

**Des résidents modestes volontairement pauvres**

Deux causes principales expliquent le caractère définitif d'une majorité d'installations dans le parc des FTM et RS-FTM. La première concerne les contraintes socioculturelles liées à la situation d'immigré des occupants, qui les rendent solidaires de leur famille et de leur communauté

**CHRS : durée du séjour des sortants de 2011 et des présents au 31.12.2011**

Sortants	Moins de 2 ans	2 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	3 803	852	4 655	14,2 mois
% ligne	81,7	18,3	100	

Source : Enquête IAU 2012.

Présents	Moins de 2 ans	2 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	5 954	2 178	8 132	20,1 mois
% ligne	73,2	26,8	100	

**FTM ou RS-FTM : durée du séjour des sortants de 2011 et des présents au 31.12.2011**

Sortants	Moins de 8 ans	8 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	4 256	1 703	5 959	7,0 années
% ligne	71,4	28,6	100	

Source : Enquête IAU 2012.

Présents	Moins de 8 ans	8 ans ou +	Total	Durée moyenne
Effectif	29 766	23 820	53 586	9,5 années
% ligne	55,5	44,5	100	

(4) Les FTM sont à l'origine des hébergements temporaires apparus au milieu des années 1950 pour loger les travailleurs nord-africains, notamment les Algériens. Depuis les années 1970, ils servent de mode d'hébergement privilégié pour les immigrés isolés issus de l'Afrique sub-saharienne (Mali, Sénégal).  
(5) Cf. note 1.  
(6) Source : Insee, ENL 2006.



## Note Rapide - N° 638

Hébergement et logement adapté : quelle rotation en Île-de-France ?

restées au pays, et les amènent à leur transférer une partie importante de leurs ressources. Cette restriction volontaire représente en moyenne 50 % de leurs gains. En devenant des travailleurs pauvres, ces résidents n'ont plus de latitude pour envisager un quelconque parcours résidentiel après leur installation dans ces logements, de loin les moins chers du marché (pour les FTM). Les nouvelles générations toutefois, moins « communautaires » que leurs aînés, seront probablement plus nombreuses à investir dans un parcours résidentiel, ce qui, à moyen terme, pourra augmenter sensiblement le taux de rotation de ces structures.

**Des lieux de convivialité et de solidarité recherchés**

La deuxième cause du caractère durable de certaines installations

est liée aux besoins de solidarité, de protection et d'échanges auxquels aspirent bon nombre d'immigrés lorsqu'ils s'installent en France, et que leur procurent les FTM. Cet habitat constitue donc une offre indispensable pour les migrants incapables d'investir dans un parcours résidentiel. Il est d'ailleurs imaginable de penser que sans la présence de ces structures, le territoire francilien aurait connu un retour de l'habitat précaire ayant produit les bidonvilles des années 1950 et 1960.

**46 % vont dans le parc classique et 16 % retourment au pays**

Lorsque les résidents quittent leur FTM ou leur RS-FTM, 46,4 % s'installent dans un logement du parc classique et 16,1 % retourment au pays. Seuls 10,9 % vont à nouveau dans une structure tem-

poraire (FTM ou RS-FTM) et 7,9 % retourment chez un tiers. Enfin, pour 7,2 % il s'agit d'un décès. Toutefois, pour les plus jeunes (moins de 40 ans), le taux d'installation dans le parc classique est de 63,8 %, tandis que pour les plus âgés (60 ans ou plus), la sortie se concrétise plus souvent par un retour au pays (48,1 %) ou un décès (17,3 %).

**Hébergement d'insertion et logements adaptés : un des segments du marché du logement**

Au regard des 93 000 logements libérés dans le parc social classique en 2011<sup>(7)</sup>, cette offre de 26 000 places est relativement conséquente puisqu'elle représente près d'un quart de cet ensemble réuni. Ceci est encore plus vrai pour les très jeunes ménages, puisque les 10 000 places de FJT et RS-FJT libérées par an sont en effet quasi-équivalentes aux 13 000 logements d'une pièce du parc social classique occupés par les ménages de moins de 31 ans<sup>(8)</sup>. On peut donc estimer que l'offre d'hébergement et de logement adapté constitue un segment à part entière du marché du logement. Les taux de rotations élevés<sup>(9)</sup>, les différences marquées des conditions de logement entre « l'avant » et « l'après » soulignent la fonction intégrative importante de ces structures.

Guilouet Jean-Jacques,  
Pauquet Philippe

**Pour en savoir plus**

- DRIHL (service des observatoires, études et évaluations), « Structures d'hébergement et personnes accueillies », *Repères 03/2012*, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, juin 2013. Il s'agit d'une exploitation pour la région Île-de-France des résultats de l'enquête Établissements sociaux de 2008.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, « Hébergement et logement adapté en Île-de-France : panorama de l'offre en 2012 », *Note rapide*, n° 637, IAU îdF, décembre 2013.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, *Les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012 - Offre, rotation et conditions de logement avant et après les séjours*, IAU îdF, juillet 2013.

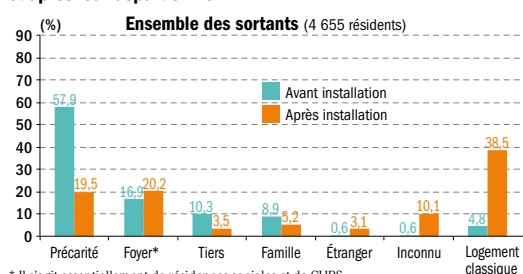


<http://bit.ly/logeadapte>

- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, « Hébergement d'urgence et d'insertion et logement adapté en Île-de-France », *Note rapide*, n° 611, IAU îdF, décembre 2012.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, IAU îdF, juin 2009.

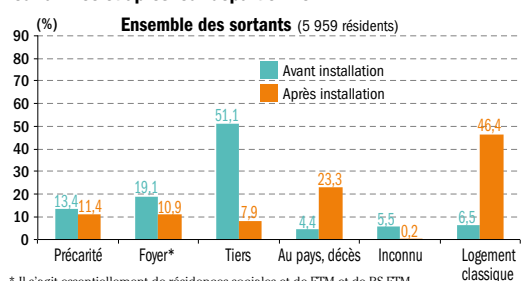
Sur le web :

- Pour consulter le fichier Finess : <http://finess.sante.gouv.fr>

**CHRS : conditions de logement des résidents avant leur arrivée et après leur départ en 2011**

\* Il s'agit essentiellement de résidences sociales et de CHRS.

Source : Enquête IAU 2012.

**FTM ou RS-FTM : conditions de logement des résidents avant leur arrivée et après leur départ en 2011**

\* Il s'agit essentiellement de résidences sociales et de FTM et de RS-FTM.

NB : pour les résidents de FTM ou RS-FTM, la notion de tiers inclut aussi les personnes déjà logées dans un FTM ou une RS-FTM et qui proposent de partager leur chambre.

Source : Enquête IAU 2012.

(7) Source : Drirea, enquête RPLS 2012. Pour un parc de 1 180 000 logements, le taux de rotation dans le parc classique s'établit à 7,9 %, nettement plus faible que les 30,5 % observés dans le parc d'insertion et de logements adaptés.

(8) Source : Insee, ENL 2006.

(9) Hormis dans le cas particulier des FTM, qui accueillent un public de longue durée.

Pour des tableaux plus détaillés, consulter l'annexe sur notre site web : <http://bit.ly/tableaux-nr638>

Directeur de la publication : François Dugeny

Auteurs : Guilouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe  
Sous la direction de Catherine Boillot

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier

Maquette : Vay Olivier

Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél : 01 77 49 79 38

15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144

ISSN ressource en ligne 2267 - 4071

[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

## Les adhérents UnafO au 31 décembre 2013

---

AATES	ANEF VALLÉE DU RHÔNE	LES AMIS DE L'ATELIER
ACAP	APAT	L'ÉTAPE
ACCORS	APATPH	MAISON DES THERMOPYLES
ACPM	API PROVENCE	ODTI
ACSC	ARALIS	OPH MONTREUILLOIS
ADAÏS	ARAPEJ	OPHIS
ADEF	ARÉLI	ORLOGES
ADOMA	ARPEJ	PACT DE L'EST PARISIEN
ADRIAM	ASSOCIATION MARTINE BERNARD	PARME
ADSSUK	ATE	PETITS FRÈRES DES PAUVRES – AGE
AFTAR	ATG	RESIDÉTAPES DÉVELOPPEMENT
AGAFAB	BIO SOLIDAIRE	SDAT
AGARSP	BLJ	SIRES – CLÉS AQUITAINE POITOU CHARENTES
AGAT	CALD	SOLIDARITÉ ACCUEIL
AGEFO	CALHAURA	SURESNES HABITAT JEUNESSE
AGELOH	CCAS BOURGOIN-JALLIEU	UDAF TARN-ET-GARONNE
AGFA	CCAS CHÂTEAUROUX	
AGLA NELSON MANDELA	CCAS ST LAURENT-DU-MARONI	
AHMI	COALLIA	
AHSHPC	COATEL	
AILD – TOITS DE VIE	COOP'AGIR – PARENTHÈSE	
AIS 35	CÔTÉ COURS	
AJIR	ETAP'HABITAT	
ALEOS	FOYER LES REMPARTS	
ALFA3A	FOYER SAINT BENOIT LABRE	
ALFI	FOYER VELLAVE	
ALIF	GIP TRACES DE PAS	
ALJT	HABITAT ET HUMANISME	
ALLO HEBERGE-MOI	ISSUE	
ALOTRA	KARIBU	
ALSA	LA MIE DE PAIN	
ALTER-EGAUX	LA SAUVEGARDE DU NORD	
AMAT	L'ACCUEIL	
AMICALE DU NID	LE PÉLICAN	
AMITEL	LERICHEMONT	
AMLI	LES 2 RIVES	



[www.unafo.org](http://www.unafo.org)



29/31 rue Michel-Ange

75016 Paris

Tél. 01 40 71 71 10

Fax. 01 40 71 71 20

[contact@unafo.org](mailto:contact@unafo.org)