



LE DÉPARTEMENT

ardèche
LE CONSEIL GÉNÉRAL



Le logement accompagné en Drôme et en Ardèche

Un dispositif entre l'hébergement et le logement de droit commun



- LA
DROME
ME -

observation
habitat

9 octobre 2014

A D I L



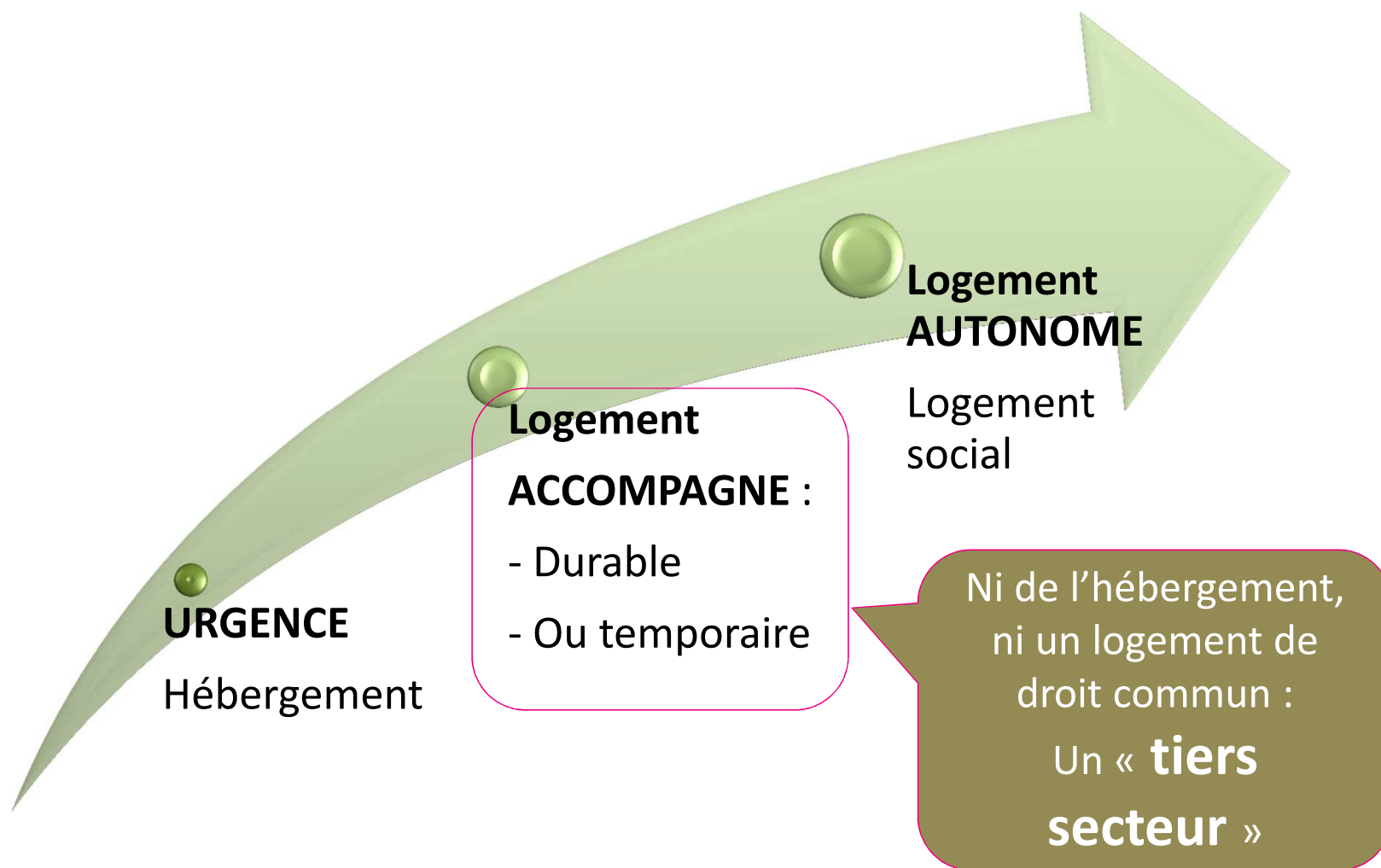
- L A
D R O
M E -

observation
habitat

DÉFINITIONS

Le logement accompagné, de quoi parle-t-on?

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ ?



LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ : LA DÉFINITION DE L'UNAFO

L'UNAFO est l'union professionnelle du logement accompagné.

« Entre hébergement et logement de droit commun, le terme de logement accompagné recouvre **toutes les solutions de logement très social proposant une gestion de proximité, un accompagnement et des prestations variées.** »

Pour l'UNAFO, cela comprend les logements-foyers définis à l'article L633-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

- les foyers de travailleurs migrants,
- les foyers de jeunes travailleurs,
- les résidences sociales,
- et les pensions de famille.

Mais l'UNAFO précise que le terme générique inclut également :

- les diverses formes d'intermédiation locative (solibail, mandat de gestion, location/sous-location)
- et les logements diffus détenus en maîtrise d'ouvrage d'insertion et assortis d'une gestion locative adaptée.

Pour aller plus loin :

- Une comparaison avec la définition de la DIHAL.
 - Une synthèse sur les statuts juridiques des personnes en logement accompagné.
- ...sont disponibles sur le site internet de la mission d'observation de l'ADIL 26.

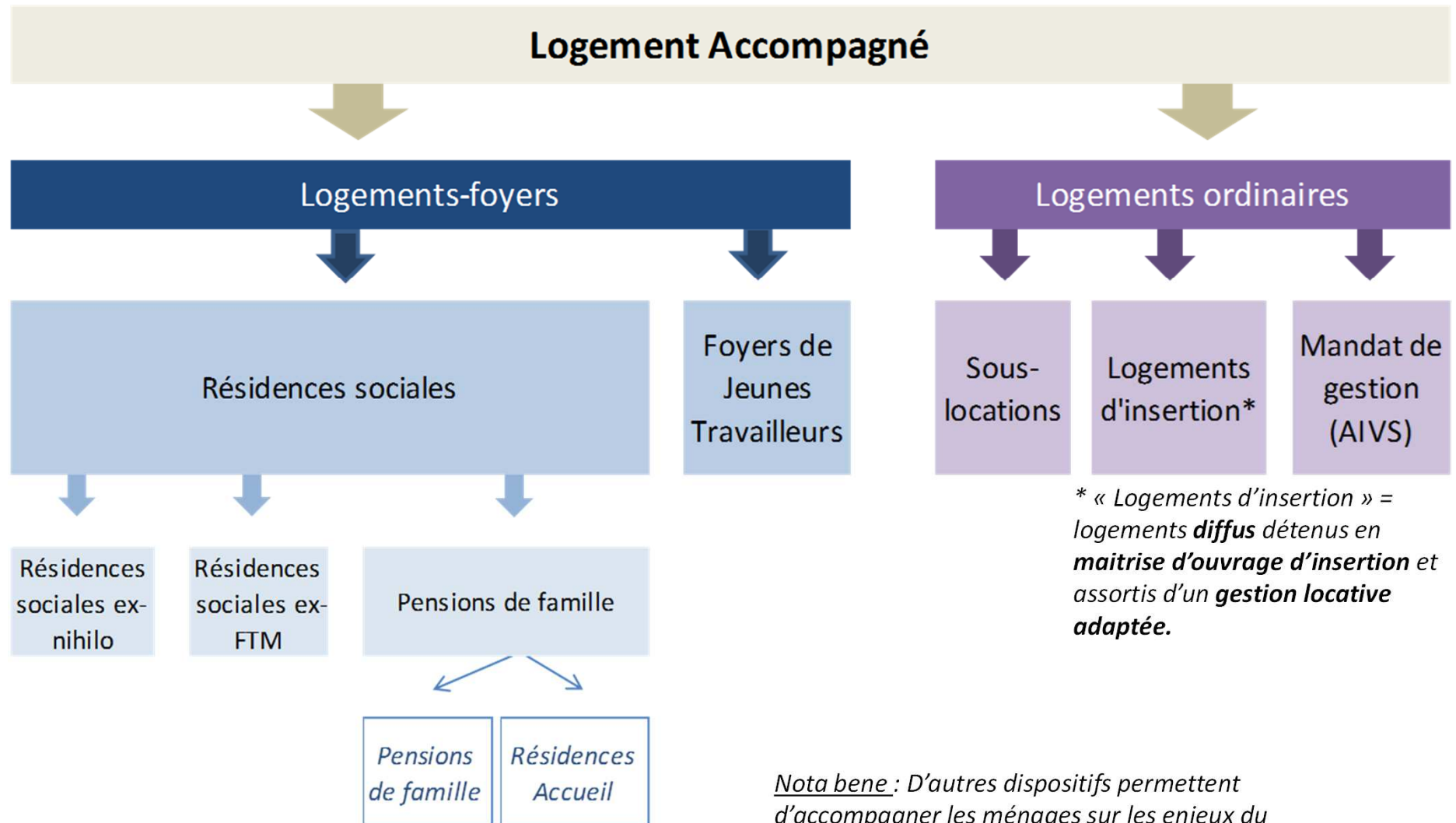
PUBLIC :

- Principalement les publics visés par la loi Besson du 31 mai 1990 .
- Ménages ayant des **difficultés d'accès au logement et/ou pour s'y maintenir** pour des **raisons économiques et/ou sociales** (y compris les personnes en souffrance psychologique et les gens du voyage).

→ C'est cette définition élargie que nous retenons pour l'étude.

UNE LARGE GAMME DE RÉPONSES

D'après la définition élargie de l'UNAFO



Nota bene : D'autres dispositifs permettent d'accompagner les ménages sur les enjeux du logement (par exemple l'AVDL, ou l'ASLL pour des ménages en logement ordinaire). Ils ne rentrent pas dans la définition de l'UNAFO car ils sont avant tout liés au ménage et non pas au logement.



A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

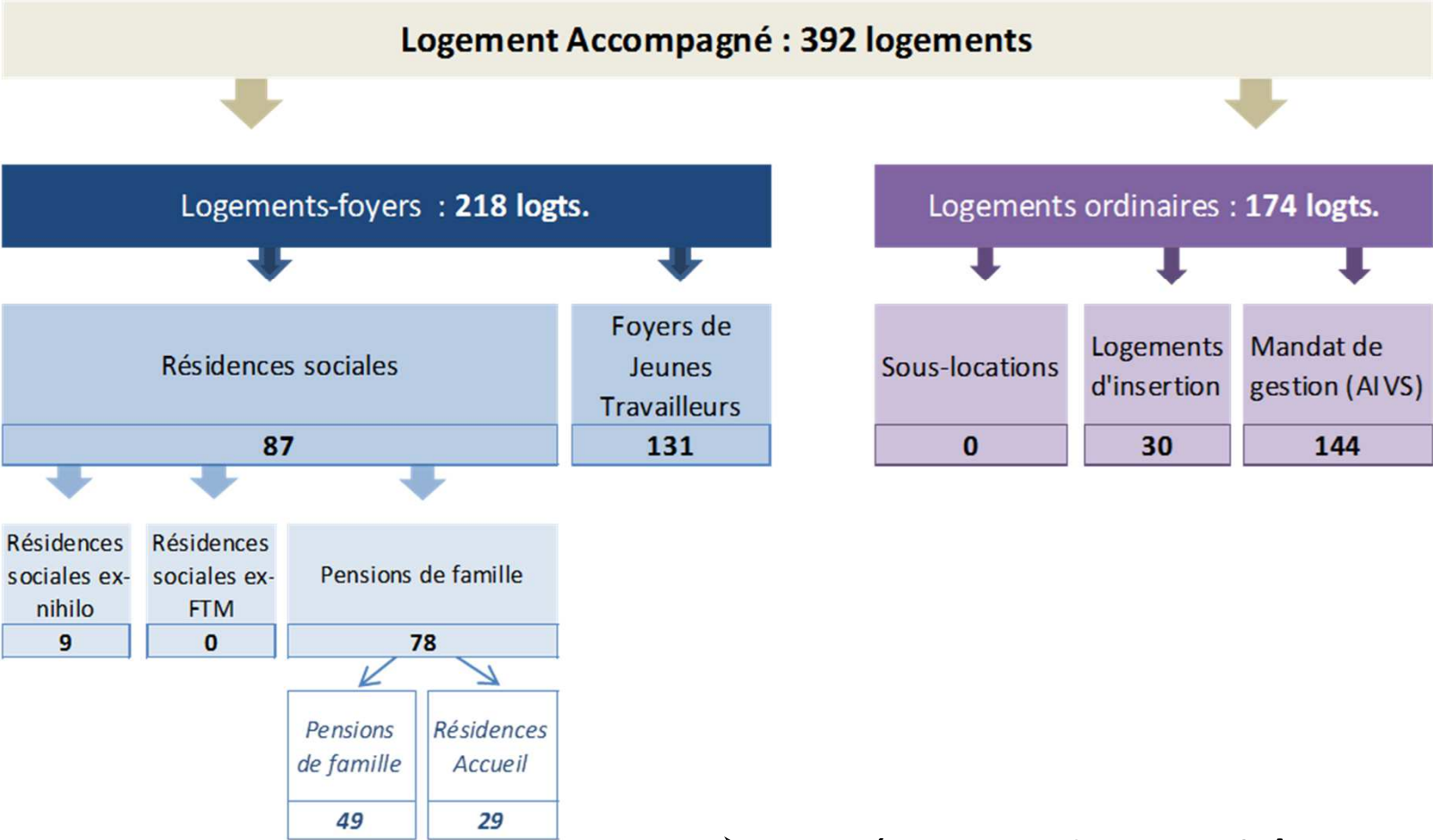
LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ : ÉTAT DES LIEUX EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

Quel est le poids du logement accompagné?

Qui sont les acteurs ?

Quelles formes de logement accompagné sont représentées?

QUEL POIDS DANS LE PARC DE LOGEMENT POUR LES PLUS EN DIFFICULTÉ?



Hébergement (hors demandeurs d'asile) : près de **200 places.**

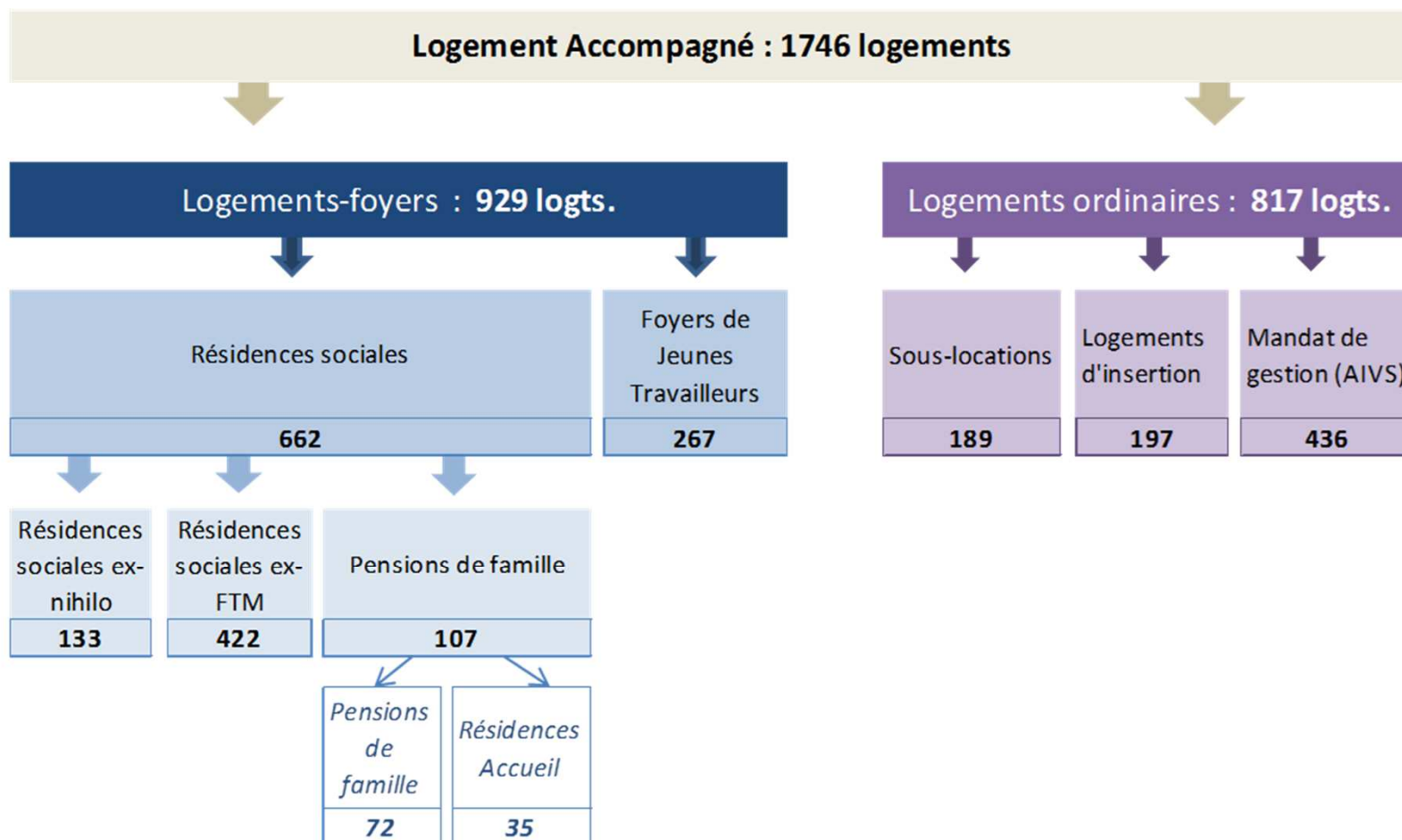
Logement social : environ **15 500** logements.

** Logement social = lgts HLM + lgts conventionnés privés + lgts communaux.*

- Représente environ **2.4% du parc social.**
- **2,6** logements accompagnés pour 1000 ménages.

QUEL POIDS DANS LE PARC DE LOGEMENT POUR LES PLUS EN DIFFICULTÉ?

Hébergement
(hors
demandeurs
d'asile) :
près de **340**
places.



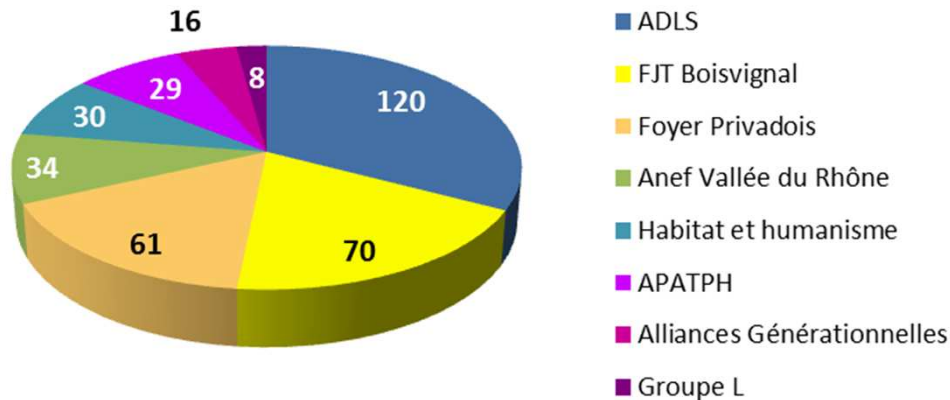
Logement
social :
environ
30 900
logements.

** Logement social
= lgts HLM + lgts
conventionnés
privés + lgts
communaux.*

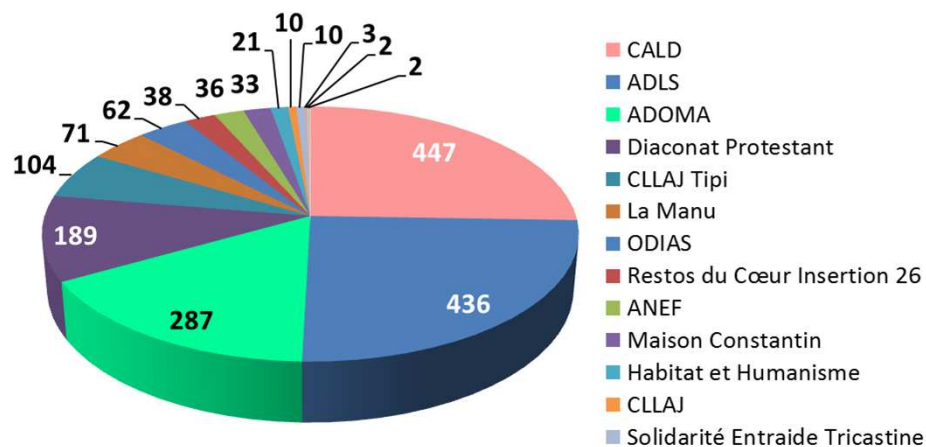
- Environ **5.6%** du parc social.
- **8** logements accompagnés pour 1000 ménages.

RÉPARTITION DES ACTEURS

Ardèche : Nombre de logements par organisme



Drôme : Nombre de logements par organisme

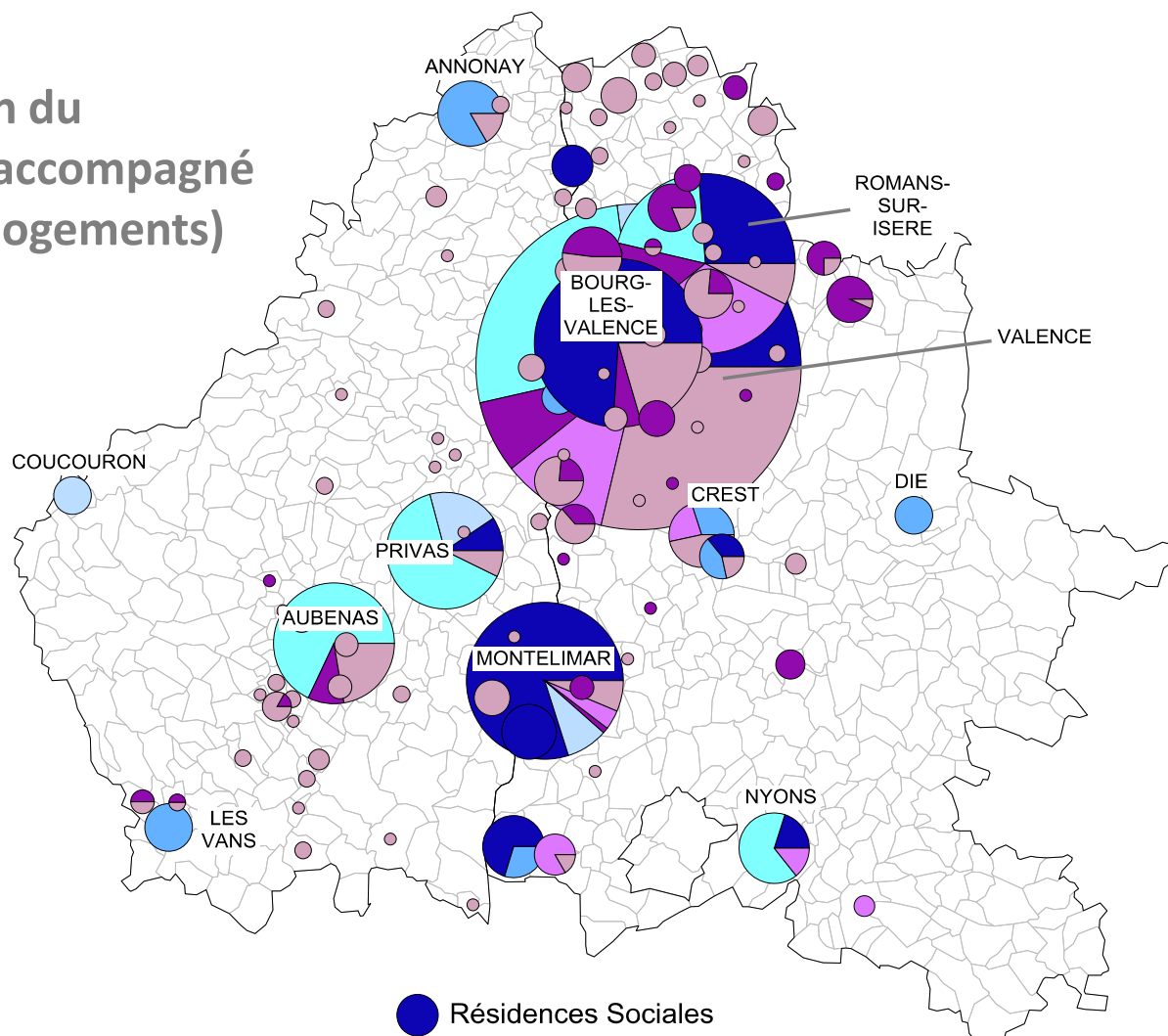


Des acteurs éclatés au parc de logements aux volumes très variables.

- 21 organismes mobilisés :
 - 17 dans la Drôme.
 - 7 en Ardèche.
- Spécialisés ou développés sur plusieurs champs.
- Principaux acteurs en termes de nombre de logements :
 - **L'ADLS**
 - **Le CALD**
 - **ADOMA**
 - **Le Diaconat Protestant**
 - **L'ANEF**
 - ...

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS

Répartition du logement accompagné (en nb de logements)



- Résidences Sociales
- Pensions de famille
- Résidences accueil
- Foyers de Jeunes Travailleurs
- Logements d'insertion
- Sous-locations
- Logements ADLS

- Un parc **concentré** dans les grands pôles mais une répartition territoriale qui **s'améliore**.
- Une plus ample dissémination du logement accompagné en logement ordinaire.
- Plusieurs formes de logement accompagné cohabitent parfois dans un même lieu.

A D I L



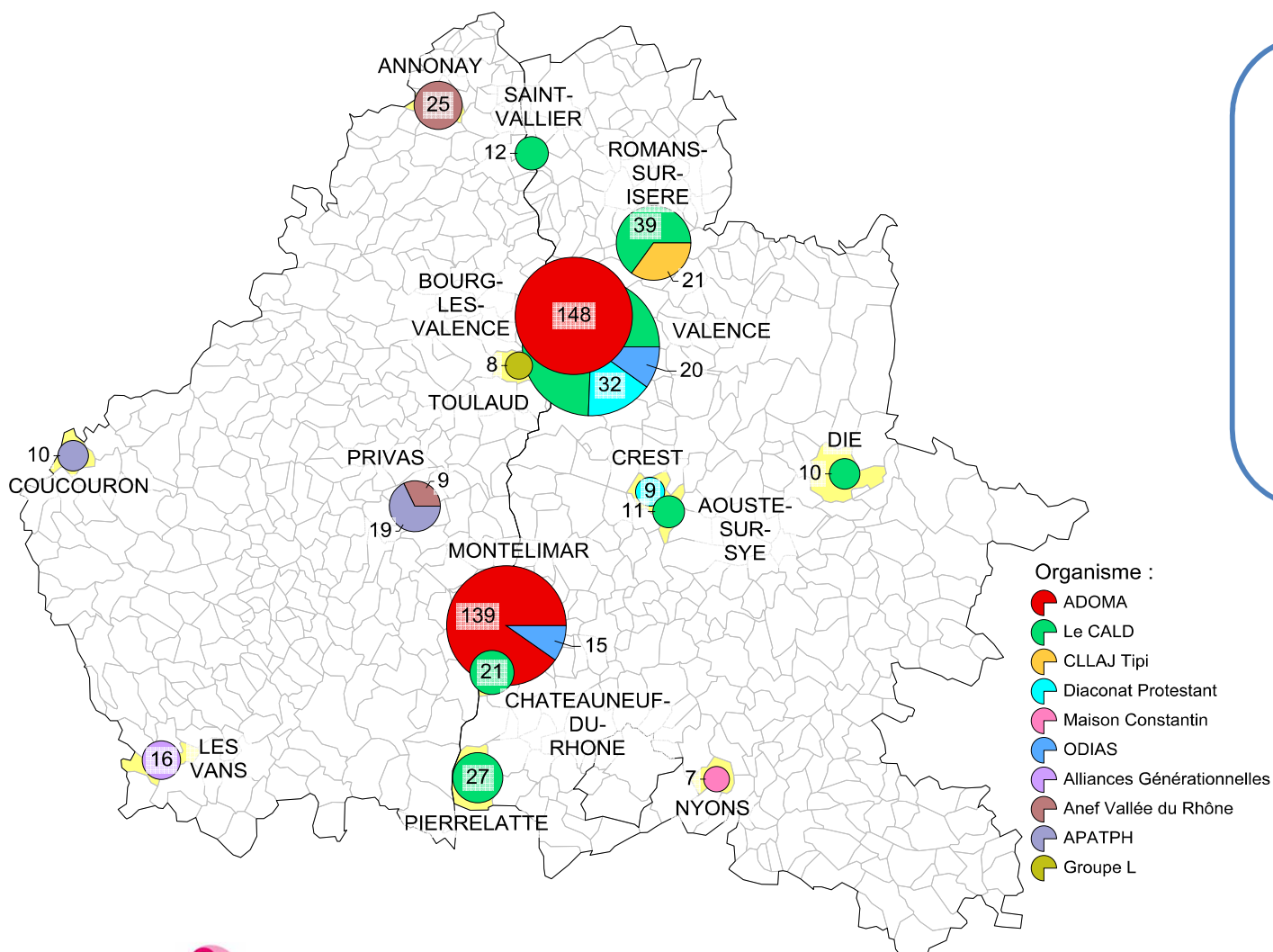
- L A
D R O
M E -

observation
habitat

LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ : UNE PALETTE DE RÉPONSES DIVERSIFIÉES

Quelles sont les spécificités de chaque type de logement accompagné ?

LES RÉSIDENCES SOCIALES (RS)



- Toutes formes de résidences sociales confondues :
 - ≈ **660 logements** dans la Drôme
 - ADOMA : 43%.
 - CALD : 41%.
 - ≈ **90 logements** en Ardèche.

LES RÉSIDENCES SOCIALES EX-FOYER DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

Etat des lieux	Aucune en Ardèche. 5 dans la Drôme : 2 au CALD et 3 à ADOMA.
Caractéristiques communes	Anciens foyers de travailleurs migrants reconvertis en résidence sociale tout public. Deux populations, deux situations : - logement pérenne pour les résidents anciens issus de l'immigration. - logement temporaire pour les nouveaux arrivants.
Accompagnement	Gestion locative sociale : - Régulation de la vie collective. - Prévention et gestion des impayés. - Lutte contre l'isolement : veille et actions d'animations et d'ouverture sur l'environnement. - Partenariat et médiation vers les services extérieurs (aide administrative, lien vers les services sociaux...).

EXEMPLE : Les résidences sociales « tout public » du CALD



- **Public senior** : 62 % de plus de 60 ans.
- Population **presque exclusivement masculine (95%)**.
- **La moitié sont mariés** mais vivent seuls.
- **La moitié sont retraités**.
- **Taux de rotation mesuré : 18%**. Les 25 sortants sont restés en moyenne un peu plus de 4 mois.



Résidence Roval Valence

Source rapport d'activité 2013

LES RÉSIDENCES SOCIALES « EX-NIHILO »

Etat des lieux	9 dans la Drôme dont 6 au CALD. 1 en Ardèche (ANEF).
Caractéristiques communes	Logements collectifs meublés temporaires . Public plus jeune que dans les résidences sociales ex-FTM et plus autonome que celui des pensions de famille.
Accompagnement	Gestion locative sociale : - Régulation de la vie collective . - Prévention et gestion des impayés. - Lutte contre l'isolement : veille et actions d'animations et d'ouverture sur l'environnement. - Partenariat et médiation vers les services extérieurs (aide administrative, lien vers les services sociaux...).

EXEMPLE : Les résidences sociales « jeunes » du CALD

- **Public jeune** : 56% de 18-25 ans.
- **Répartition homme / femme relativement équilibrée** : 65% d'hommes.
- 85% de célibataires.
- **Rotation rapide** : 62% du parc a changé d'occupant en un an.
- **6% perçoivent plus de 1200€/mois**.



Résidence Faventines, CALD

Source rapport d'activité 2013

LES PENSIONS DE FAMILLE CLASSIQUES

Etat des lieux	6 dans la Drôme : 4 au CALD, 2 au Diaconat Protestant. 3 en Ardèche (ANEF, Groupe L, Alliances générationnelles).
Caractéristiques communes	Présence d'hôtes ou d'un couple d'hôtes. Personnes isolées, en situation d'exclusion lourde, aux très faibles ressources, pour lesquelles le logement autonome est difficile mais qui en relèvent pas (plus) des CHRS. Logement pérenne.
Accompagnement	Animation et régulation de la vie collective par l'hôte. Suivi personnalisé des résidents.

EXEMPLE : la pension de famille de l'ERSA, Anef Vallée du Rhône (25 places)



- **Logement durable** : les personnes présentes sont à la pension de famille depuis 2 ans ½ en moyenne. Les sortants sont restés en moyenne 2 ans ½.
- **Public masculin** à 84%.
- Uniquement des **personnes isolées**.
- **Tous les âges sont représentés** : moyenne d'âge : 46 ans.
- Dirigées vers la structure par le **SIAO**.

Source rapport d'activité 2013

LES RÉSIDENCES-ACCUEIL

Etat des lieux	2 en Ardèche (APATH) 2 dans la Drôme (ODIAS)
Caractéristiques communes	Personnes souffrant d'un handicap psychique, isolées, au faible niveau de ressources, mais suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif. Présence d'un hôte ou d'un couple d'hôtes. Logement pérenne.
Accompagnement	Animation et régulation de la vie collective par l'hôte. Suivi personnalisé des résidents. Conventionnements avec les services d'accompagnement à la vie sociale, les services d'accompagnement médico-social des adultes handicapés, et les services de soins psychiatriques.

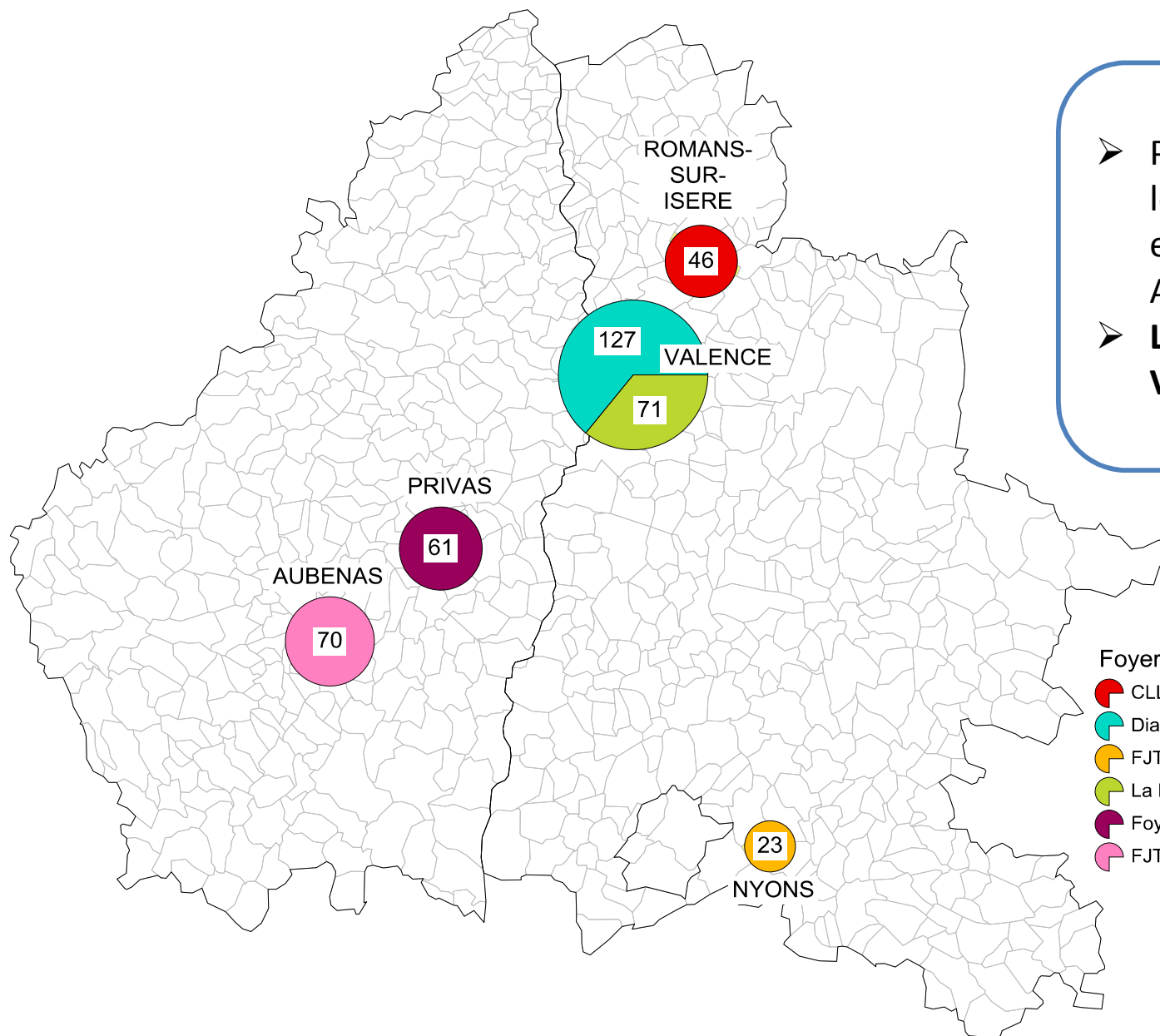
EXEMPLE : les résidences accueil d'ODIAS



- Handicap psychique = grande **diversité** des profils.
- Conditions : personnes majeures, aux **revenus suffisants** pour s'acquitter de la redevance, bénéficiant d'un **suivi psychiatrique**.
- Statut : sous-locataires de l'association ODIAS.
- Ces logements sont pérennes => **rotation très irrégulière et imprévisible**.
- Présence d'une **équipe** de 2 travailleurs sociaux dans chaque résidence-accueil.

Sources entretien et plaquette d'information

LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS (FJT)



- Près de **400** logements en FJT en Drôme et en Ardèche.
- **La moitié** sont à **Valence**.

Foyers de Jeunes Travailleurs :

- CLLAJ Tipi
- Diaconat Protestant
- FJT Constantin
- La Manu
- Foyer Privadois
- FJT Boisvignal

LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS

Etat des lieux	4 dans la Drôme. 2 en Ardèche.
Caractéristiques communes	Public : Jeunes (16-30 ans) en cours d'insertion professionnelle. Projet et services sociaux-éducatifs dédiés. Logement temporaire.
Accompagnement	Accompagnement socio-éducatif. Gestion locative sociale. Accompagnement lié au logement : ateliers de recherche d'un logement, orientation, information, gestion du budget...

Deux exemples : synthèse des rapports d'activité
du FJT La Manu et du FJT Rochecolombe
(Diaconat Protestant)

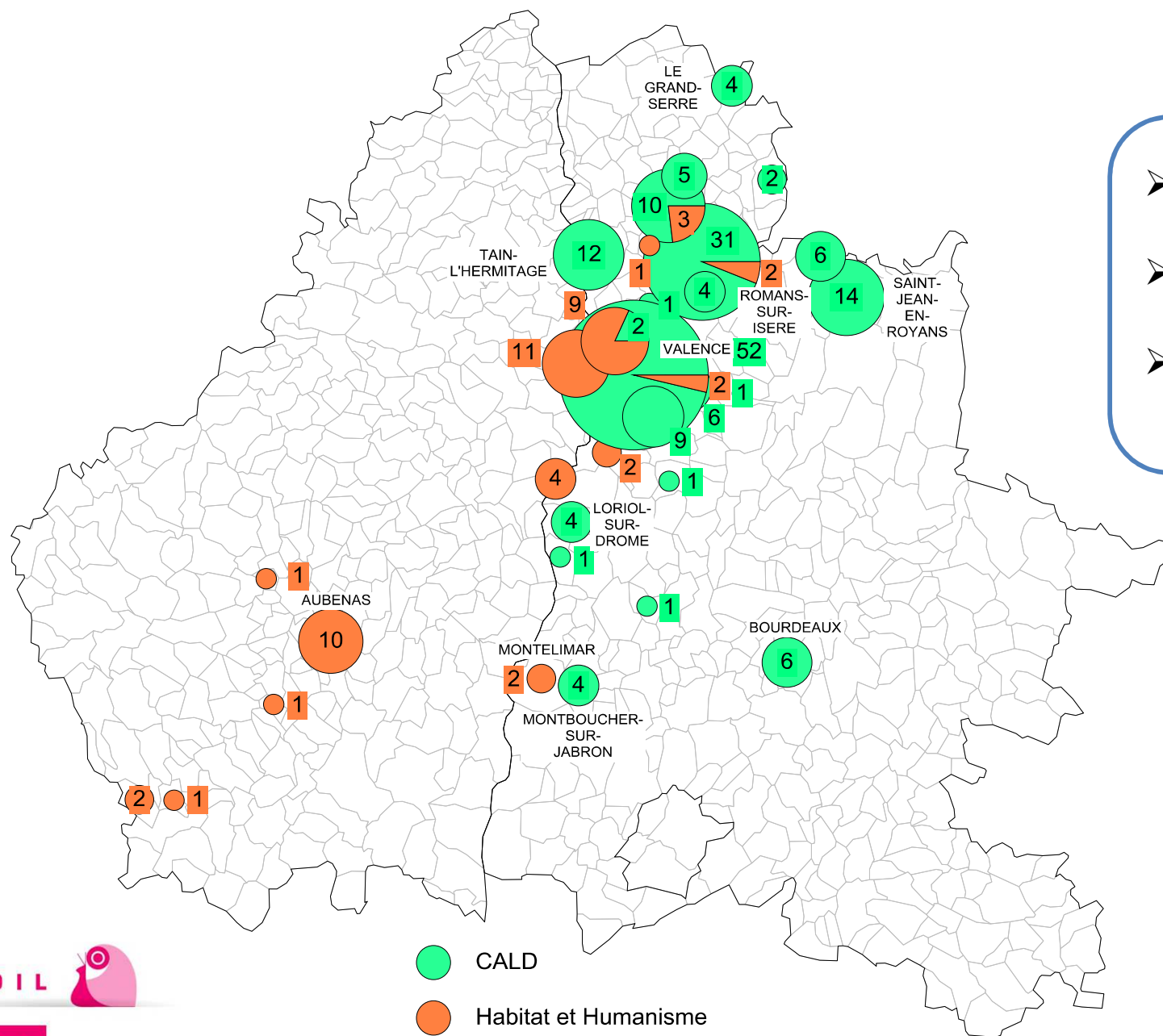


- **Un recrutement local** : Plus de 60% des jeunes accueillis viennent de l'agglomération ou du département.
- **Motif principal : la mobilité professionnelle** (56%).
 - La moitié des jeunes cherchent un logement pour pouvoir suivre une formation.
 - Un tiers des autres jeunes sont salariés, mais les $\frac{3}{4}$ d'entre eux sont dans une situation précaire (CDD, intérim).
- Rochecolombe : 50% des séjours < 3 mois. A la Manu, 30% des séjours sont dans ce cas. Ils durent en moyenne 7.5 mois. → **des contrats et des formations courtes, beaucoup d'instabilité.**
- **Départs** : $\approx$ 1/3 rentrent chez leurs parents, $\approx$ 40% trouvent un logement autonome.

Sources : Rapports d'activités 2013

LES LOGEMENTS D'INSERTION*

- 227 logements d'insertion en Drôme et en Ardèche.
- 176 appartiennent au CALD.
- 51 à Habitat et Humanisme.



*« Logements d'insertion » = logements **diffus** détenus en **maitrise d'ouvrage d'insertion** et assortis d'un **gestion locative adaptée** (agrément ministériel).

-> Les logements pour les plus modestes, de type PLAI (parc public) ou PST (parc conventionné privé), sont eux aussi parfois appelés « logements d'insertion ». Ici, nous traitons uniquement de ceux pour lesquels est prévu l'accompagnement social du ménage locataire (voir définition ci-dessus).



LES LOGEMENTS D'INSERTION

Etat des lieux	227 logements d'insertion en Drôme et en Ardèche. 30 en Ardèche. 197 dans la Drôme.
Caractéristiques communes	Logements autonomes individuels, dans le diffus. Bail de droit commun. Logement conventionné auquel est associé un accompagnement adapté. Logements pérennes.
Accompagnement	Gestion locative sociale de proximité : - aide à l'insertion par l'habitat. - accès et maintien dans le logement.

EXEMPLE : les logements d'insertion du CALD et ceux d'Habitat et Humanisme



- Logements : du studio au T6.
- Forte majorité de **personnes seules** : 67% des locataires.
- Répartition homme/femmes équilibrée.
- **Grande précarité** : 75% des ménages vivent avec moins de 915€/mois.
- Un peu plus de la moitié des entrants (56%) vient du parc privé, 20% de la famille ou de l'entourage, 16% de foyers ou d'accueil d'urgence.

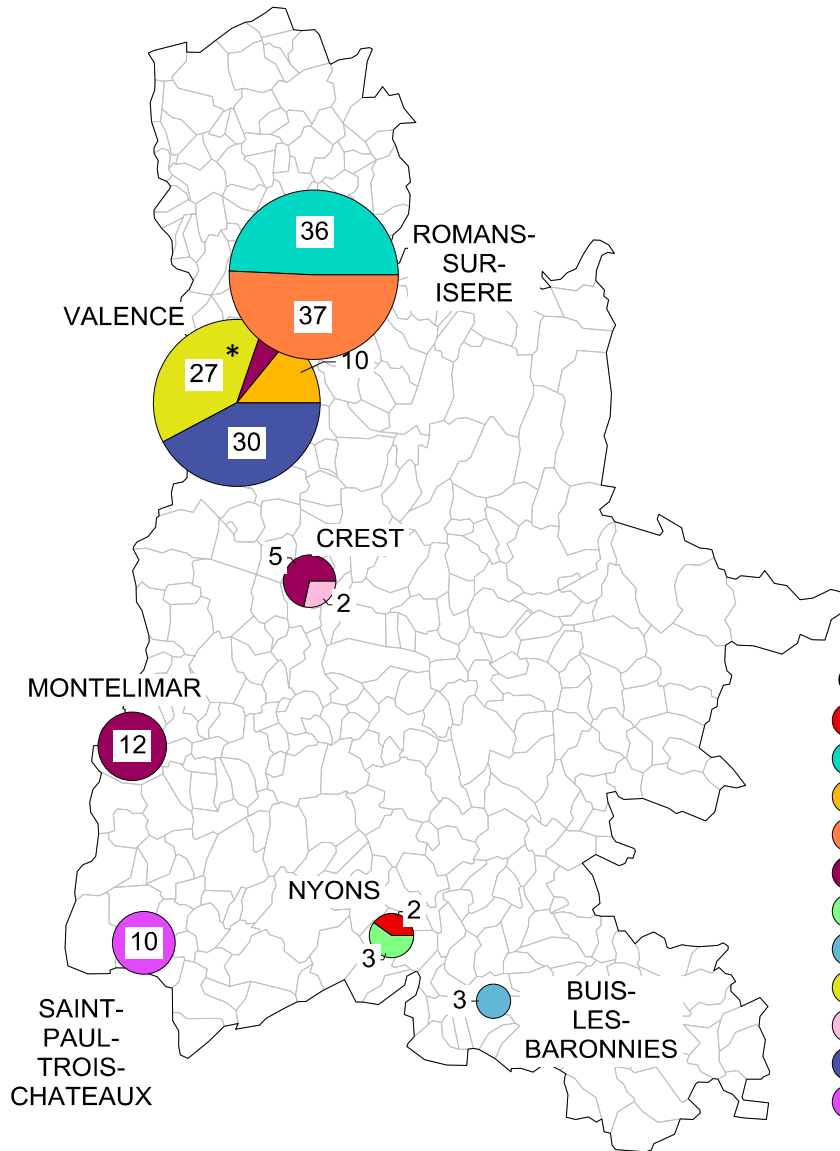
Source rapport d'activité 2013



- Un tiers de personnes seules (36%).
- La moitié des locataires (53%) sont des **familles monoparentales**.
- La seule source de revenus de 55% des locataires est le RSA.
- Accompagnement effectué par des citoyens **bénévoles** appuyés lorsque nécessaire par une assistante sociale.

Source HH ménages accompagnés 2014 (Drôme & Ardèche)

LES SOUS-LOCATIONS



- **Près de 200 logements en sous-locations sont financés par une ASLL* sous-location ou une aide ARM** dans la Drôme (sept 2014).**
- **Ce système n'existe pas en Ardèche.**

*ASLL : *Accompagnement Social Lié au Logement*.

****ARM : Accueil Rapide des Ménages.**

Organisme :

-  Anais
-  ANEF
-  CLLAJ
-  CLLAJ Tipi
-  Diaconat Protestant
-  Maison Constantin
-  Intervalle
-  ODIAS
-  Mission locale Vallée de la Drôme
-  Restos du Cœur Insertion 26
-  Solidarité Entraide Tricastine

* ODIAS dispose de 35 sous-locations sur Valence et ses alentours dont 8 ne bénéficient pas d'une ASLL sous-location.

Source CG26, septembre 2014, nombre d'ASLL sous-location par commune et par organisme.

LES SOUS-LOCATIONS

Etat des lieux

Environ 180 sous-locations dans la Drôme.

10 associations impliquées.

Caractéristiques communes

Logements du **parc privé ou public** loués par des organismes (associations, CCAS...) qui les **sous-louent** à des ménages en difficulté.

Bail de sous-location à durée limitée.

Peut glisser vers un **bail classique** ou rester une **réponse temporaire**.

Accompagnement

Gestion locative sociale de proximité :

- aide à l'insertion par l'habitat.
- accès et maintien dans le logement.

Les sous-locations, des profils de publics variés et parfois spécialisés : 3 exemples :

- Les appartements associatifs d'ODIAS :



- Personnes en souffrance psychique (mais autonomes et suivies).
- Accompagnement social léger et adapté.
- Contrat de sous-location de 3 à 6 mois, renouvelable.

- Les restos du cœur :



- Profil très divers (dont ménages expulsés et en sortie d'hébergement).
- Les deux types de logements sont proposés : temporaires ou pérennes (bail glissant).

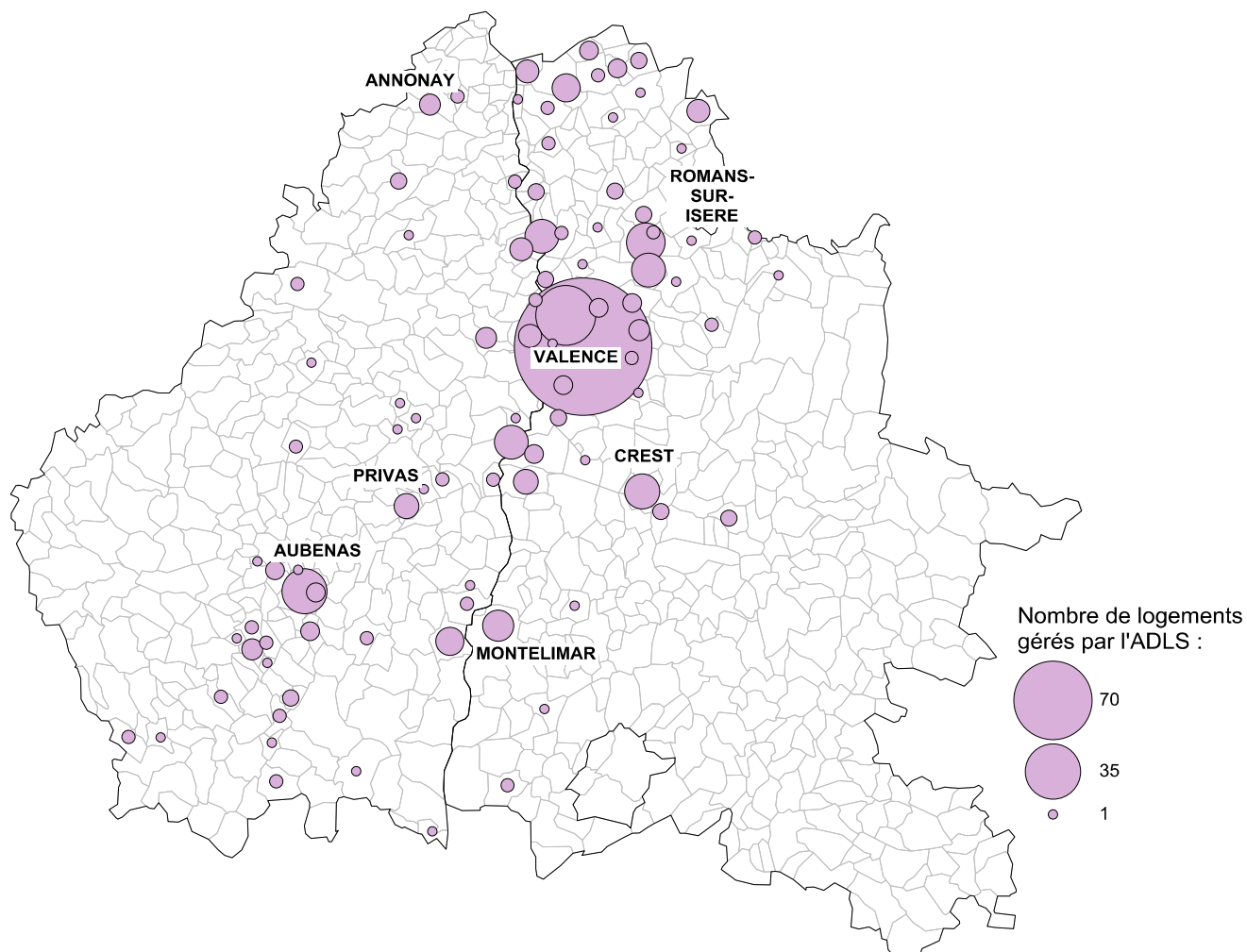
- Le CLLAJ TIPI



- Jeunes de 18 à 30 ans en capacité de payer un loyer, profils très divers : personnes seules, couples, familles monoparentales...
- Offre de logement diversifiée: du studio au T3, sous-colocations (24 places), logements plus ou moins meublés selon les besoins (électroménager pour les familles monoparentales). Le but : développer une offre souple pour s'adapter aux besoins des jeunes d'aujourd'hui (notamment la mobilité liée à l'insertion professionnelle), leur faire acquérir une compétence en termes de gestion locative, leur apprendre à rechercher un logement de droit commun adapté et en bon état...

LES LOGEMENTS EN MANDAT DE GESTION (AIVS)

Les logements de l'ADLS en septembre 2014 :



- Ardèche Drôme Location Sociale (association de loi 1901) est la seule **agence immobilière à vocation sociale (AIVS)** en Drôme et en Ardèche.
- Elle compte fin 2013 environ **430** logements dans la Drôme et **145** en Ardèche.
- Son extension à l'Ardèche très récente (2009).

LES LOGEMENTS EN MANDAT DE GESTION (AIVS)

Etat des lieux	L'ADLS gère près de 580 logements sur les deux départements.
Caractéristiques communes aux AIVS	Jouer le rôle d'une agence immobilière classique... Mais en ayant une « vocation sociale ». Elle se traduit par une gestion locative adaptée qui permet aux ménages très modestes d'accéder au logement tout en sécurisant le propriétaire.
Accompagnement	Gestion locative sociale : suivi individualisé des locataires, suivi attentif des impayés, orientation et relais vers les services d'aides...

EXEMPLE : Les locataires de l'ADLS :



- Toutes les tranches d'âge sont représentées.
- Presque la **moitié** locataires sont des **personnes seules** (46%) et un **tiers des familles monoparentales** (34%).
- La **moitié des locataires perçoivent un salaire**, un faible tiers (28%) sont bénéficiaires des minimas sociaux, et 13% sont au chômage.
- **Une nette majorité (64%) des locataires ont un revenu inférieur à 1280€** (et 5% ont un revenu inférieur à 440€).

Source rapport d'activité de l'année 2013, ADLS.

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Etude réalisée par Louise Dupeyron, chargée
d'études, sous la direction de Jacques Ebel,
responsable des études, et de Philippe
Bouchardeau, adjoint de direction.

Mission d'Observation de l'habitat en Drôme et
en Ardèche, ADIL de la Drôme.

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

INTRODUCTION AU DÉBAT :

QUELQUES ENJEUX ACTUELS DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Envers le public :

- Faire face à la **pression de la demande** qui s'accroît.
- Faciliter une **sortie** réussie vers le logement autonome.
- S'adapter aux **évolutions sociologiques** des occupants du parc : vieillissement, précarisation, des profils de plus en plus marqués par les addictions...

Du côté des gestionnaires :

- **Améliorer le parc** : qualité, fonctionnalité, éviter la stigmatisation par le lieu...
- Développer les partenariats avec les **services de santé**, en particulier psychiatriques et psychologiques.
- Renforcer le dialogue et la coopération avec les **services sociaux** de droit commun.
- Trouver **l'équilibre dans les attributions** entre respect de la cohérence de l'établissement et de son projet et accueil des plus en difficulté (en lien avec le SIAO).

Du côté des partenaires locaux et nationaux :

- Assurer la **viabilité** des établissements et conforter un modèle économique fragile.
- **Optimiser la couverture territoriale** des structures de logement accompagné.
- **Inscrire** le logement accompagné dans **les politiques locales**.

UN SYSTÈME COMPLEXE

