

PDALHPD : les besoins en logement accompagné dans le Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg



Décembre 2024

Sommaire

- 1. LE PDALHPD, UN OUTIL AU SERVICE DES PLUS FRAGILES (page 4)**
- 2. LE LOGEMENT ACCOMPAGNE, UN MAILLON ESSENTIEL DANS LA CHAÎNE DU LOGEMENT (page 5)**
- 3. IDENTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENT ACCOMPAGNE HORS EUROMETROPOLE DE STRASBOURG (page 12)**
- 4. LA REPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ACCOMPAGNES (page 25)**
- 5. CONCLUSION (page 28)**

Glossaire

AIVS : agence immobilière à vocation sociale

APL : allocation personnalisée au logement

ASLL : accompagnement social lié au logement

BAL : bureau d'accès au logement

CAF : caisse d'allocations familiales

CASF : code de l'action sociale et de la famille

CCAS : centre communal d'action sociale

CeA : Collectivité européenne d'Alsace

CCH : code de la construction et de l'habitation

CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale

DDETS : Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités

EMS : Eurométropole de Strasbourg

FJT : foyer jeunes travailleurs

IML : intermédiation locative

PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

RSJA : résidence sociale jeunes actifs

SIAO : service intégré d'accueil et d'orientation

1. Le PDALHPD, un outil au service des publics les plus fragiles

- ➔ Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des publics défavorisés (PDALHPD) est un **plan d'actions pluriannuel territorialisé**, copiloté par l'État et la Collectivité européenne d'Alsace.
- ➔ Il contribue à mettre en œuvre les politiques pour **répondre aux besoins en logement et en hébergement** des personnes en situation de précarité et/ou rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.
- ➔ Dans le cadre de sa mission annuelle de suivi du PDALHPD, l'ADEUS-à travers ses analyses- contribue à **mettre en lumière les évolutions** pour pouvoir adapter en continu, les politiques publiques facilitant l'accès au logement ou à l'hébergement des personnes les plus fragiles.
- ➔ En 2024, un focus particulier sur **le logement accompagné et les besoins sur le Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg)** a été effectué pour répondre à une demande récurrente des partenaires du plan.

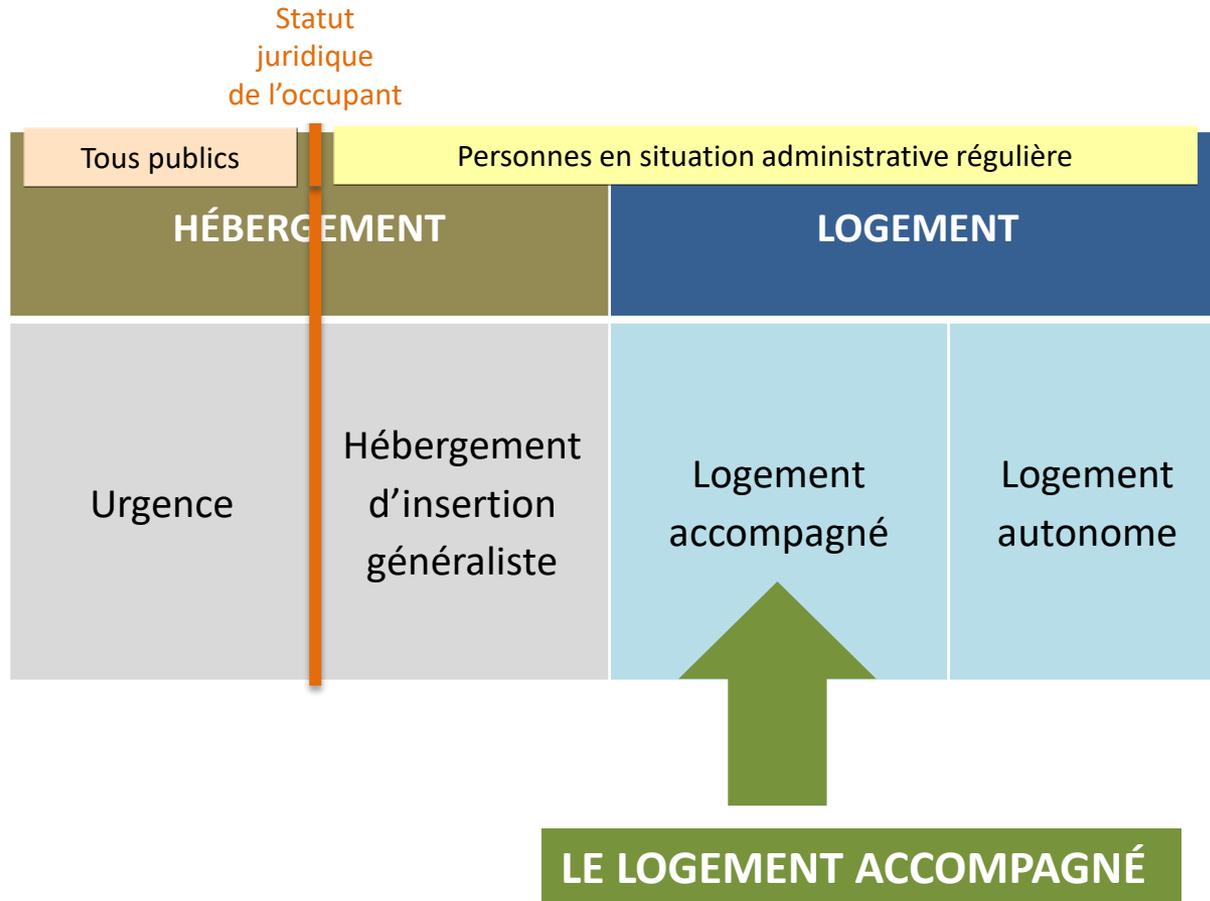
2

Préambule : Le logement accompagné, un maillon essentiel dans la chaîne du logement

Le logement accompagné : définitions

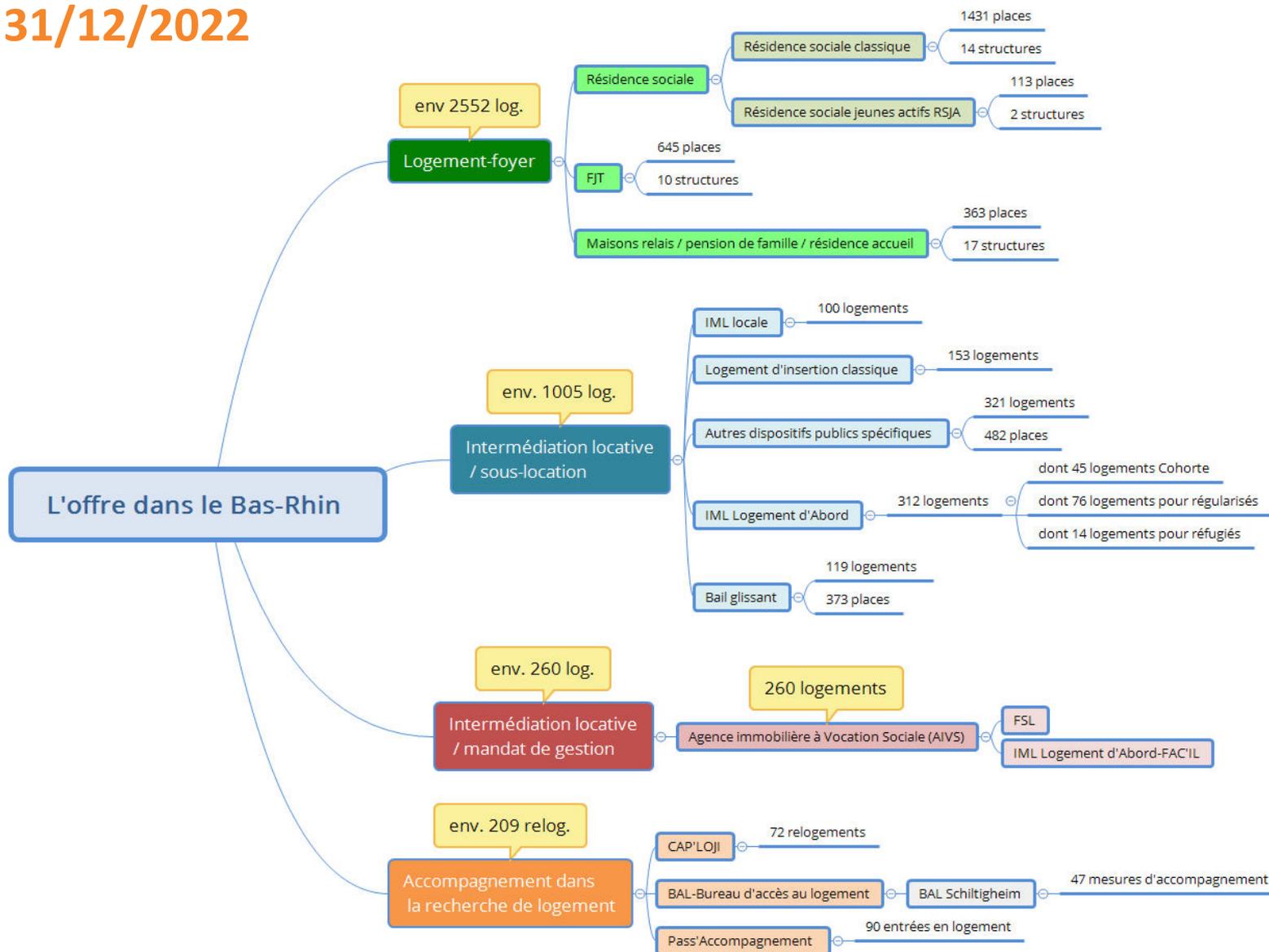
- ➔ « *Logement accompagné* », « *logement adapté* »... Il existe plusieurs termes pour désigner cette catégorie de logement, qui constitue une solution souvent méconnue, mais pourtant indispensable pour de nombreux ménages rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.
- ➔ Les logements accompagnés se présentent sous des formes très différentes (résidences collectives, logements diffus, selon les publics cibles, ...), mais avec un point commun qui est l'accompagnement plus ou moins léger des ménages occupant ces logements.
- ➔ Dénommé « *logement accompagné* » dans le département du Bas-Rhin, il constitue un maillon essentiel dans la chaîne du logement et pour la mise en œuvre du plan Logement d'Abord.

Schéma de l'organisation de l'hébergement et du logement



Pour certains publics rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement autonome, le logement accompagné constitue la porte d'entrée vers le logement autonome.

Près de 4 000 places en logement accompagné dans le Bas-Rhin au 31/12/2022



Source : état des lieux du logement accompagné-ADEUS-2022

LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS - FOYERS

Résidence sociale	<p>Catégorie juridique créée en 1995.</p> <p>Pour les personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant un besoin de logement temporaire lié à la mobilité ou dans l'attente d'un logement durable, en capacité d'occuper un logement autonome avec, si besoin seulement, un accompagnement léger.</p>
Résidence sociale jeunes actifs (RSJA)	<p>S'appuie sur la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006.</p> <p>La RSJA vise à accueillir majoritairement des jeunes de plus de 25 ans et de moins de 30 ans, en fonction des autres ressources du territoire, notamment la présence ou pas de FJT. Les RSJA visent les jeunes en mobilité professionnelle, jeunes en emploi et en recherche d'emploi, les jeunes en suite de parcours résidentiel avec peu d'accompagnement, les jeunes couples, familles monoparentales, jeunes seuls, jeunes décohabitants. Le contrat d'occupation est d'une durée maximale d'un an renouvelable.</p>
Pension de famille	<p>Accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS. Principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire.</p>
Résidence accueil	<p>Formule de pension de famille dédiée aux personnes souffrant d'un handicap psychique qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté. Le projet social s'articule autour d'un triptyque : présence d'un hôte, accompagnement social et accompagnement sanitaire.</p>
Foyer jeunes travailleurs (FJT)	<p>Catégorie existant depuis le début du 20^e siècle sous de multiples modalités, se perpétue depuis janvier 1995, sous la forme des résidences sociales, conjointement aux établissements et services sociaux et médico-sociaux, soumis à autorisation et, depuis 2014, à appel à projet.</p> <p>Accueil des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif. Jeunes de 16–25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle ; élargissement aux 25-30 ans mais de façon limitée. Les FJT relèvent de deux réglementations : celle des logements-foyers au titre du CCH et celle de la loi de 2002-2 en tant qu'institution sociale (donc du CASF).</p>

L'intermédiation locative : un dispositif ancien revigoré par le plan quinquennal du Logement d'abord



Loi Besson 1990



Mars 2009



2013
à 2015

Janvier 2017



Juin 2018



- Développement de « **logements d'insertion** » sous l'impulsion d'**initiatives locales** portées par des associations et collectivités locales. Financement dans le cadre du PDALHPD au titre du FSL.
- Circulaire du 5 mars 2009 : le dispositif d'intermédiation locative « Solibail » parisien est élargi à d'autres régions. Le Bas-Rhin lance un appel à projet : un **dispositif d'IML** est mis en place avec deux opérateurs pour la mobilisation de **100 logements du parc privé**.
- Art. 74 de la loi du 25 mars 2009 introduit la mise en place d'une **stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé**, en définissant les actions à mettre en œuvre, dont l'intermédiation locative (loi du 31.5.90 – Art. 4).
- L'IML est développée notamment comme une **solution alternative à l'hôtel** et le parc privé est mobilisé à des fins sociales.
- **Nouveau dispositif - Louer abordable dit « Cosse »** qui remplace les dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'ANAH. Permet une déduction fiscale allant jusqu'à 85 % des revenus fonciers en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location) (CGI : art 31o).
- 4 juin 2018 – Instruction ministérielle relative à la mise en œuvre du plan de relance de **l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord** qui précise les modalités d'atteinte de l'objectif de **création de 40 000 places supplémentaires sur la période 2018-2022** en intermédiation locative. Elle définit le rôle et le public cible en distinguant location/sous-location et mandat de gestion, et présente les conditions financières de l'intervention de l'État.
- Le **plan quinquennal Logement d'Abord (2023-2027)** prévoit la création de **30 000 places au niveau national**, en intermédiation locative, pour permettre à des personnes en grande précarité de bénéficier d'un logement dans le parc privé à un tarif abordable.

Trois objectifs :

1. Faciliter l'accès au logement de ménages en difficulté.
2. Inciter les bailleurs à mettre en location leur logement, y compris à des ménages en difficulté.
3. Offrir un accompagnement adapté.

Location/ sous-location

Pratiqués par les **opérateurs ou associations agréées** au titre de l'intermédiation locative (25 dans le Bas-Rhin).

Intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative.

Mission : assure le paiement du loyer au propriétaire, assure une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant, un accompagnement social dans une perspective d'autonomisation pouvant déboucher sur un glissement de bail ou un accès direct dans le parc social ou dans le parc privé à des fins sociales.

Occupant lié au tiers social par une convention d'occupation soumise aux dispositions du code civil et dont la durée est limitée par celle du contrat principal.

Mandat de gestion

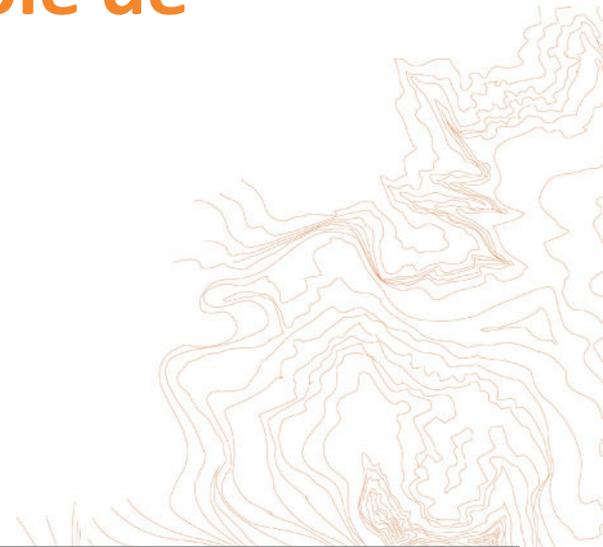
Accès direct au logement pratiqué par l'**AIVS** (titulaire d'une carte professionnelle), qui gère un portefeuille de propriétaires privés.

L'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans, conclu directement avec le propriétaire.

Deux partenaires dans le Bas-Rhin : l'AIVS portée par Habitat et Humanisme Gestion, l'agence immobilière solidaire portée par Amitel-Caploji.

3

Identification des besoins en logement accompagné hors Eurométropole de Strasbourg



Les objectifs de ce travail



Mieux connaître **les besoins en logements accompagnés** notamment et identifier les capacités actuelles des territoires à y répondre :

- ➔ Avoir une **approche globale** des besoins en logements accompagnés qui prend à la fois en compte la demande exprimée et la demande potentielle.
- ➔ Identifier **l'adéquation** entre l'offre existante et les besoins repérés.

Précision sur les intérêts des partenaires pour cette approche

- 🕒 Dans le cadre de la mise en œuvre du plan Logement d'abord 2 (jusqu'en 2027), un besoin d'avoir une connaissance des besoins sur les territoires hors EMS pour orienter le développement de l'offre.
- 🕒 Constat : en 2023, la production en logement-foyer s'est essentiellement portée sur les résidences sociales jeunes actifs (RSJA), donc besoin de **travaux** pour orienter la programmation.

Les indicateurs utilisés pour identifier les besoins et l'offre

La demande exprimée

Demandes exprimées via le SIAO :

- Nombre de demandes
- Profils des demandeurs
- ...

La demande potentielle

Identification des besoins au sein de la population :

- Taux de pauvreté
- Profil de la demande sociale
- Les ménages en CHRS
- Entretiens avec les travailleurs sociaux sur place
- ...

Les capacités d'accueil du parc de logements

Offre en logement accompagné :

- Enquête offre en logement accompagné_ ADEUS

L'identification des besoins dans le Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) en trois étapes

Étape 1

Dresser le profil des ménages précaires par territoire selon plusieurs indicateurs

Demande en log. locatif social

Taux de pauvreté

Ménages taux d'effort plus de 30 %

Ménages en hébergement

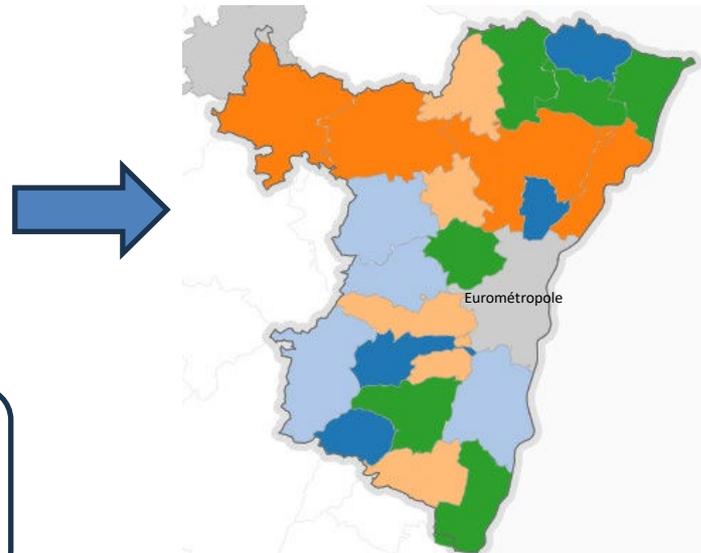
...

Étape 2

Repérage des territoires plus particulièrement susceptibles d'être concernés dans le Bas-Rhin

Étape 3

Entretiens dans les territoires sélectionnés



L'observatoire du sans-abrisme : un outil d'identification des besoins et de l'offre

Un observatoire porté conjointement par l'ADEUS et le SIAO 67 depuis 2021

* Des indicateurs de besoins...

1. Le dénombrement des personnes sans domicile dans l'Eurométropole le 01/10/24

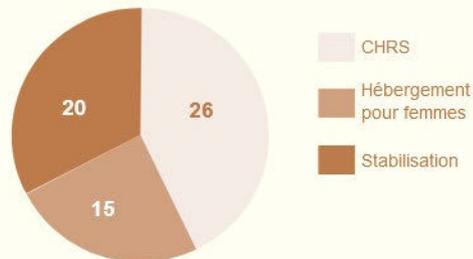
Les catégories de publics sans domicile	Nombre de personnes	Nombre de ménages
Personnes vivant à la rue	303	134
Personnes en hébergement d'urgence <i>dont ménages ayant une situation administrative leur permettant d'accéder à un logement autonome</i>	4820 -	1610 455
Personnes en hébergement d'insertion généraliste	800	529
Personnes en hébergement spécifique médicalisé	0	0
Personnes en hébergement spécifique pour demandeurs d'asile	-	-
Hébergement spécifique pour femmes	202	112
Nombre total de personnes sans domicile	6280 (-0%)	2421 (+1%)

Source : SI-SIAO

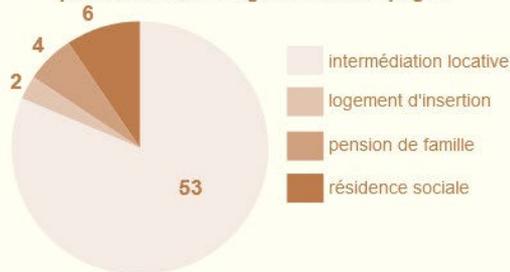
➔ **6 280 personnes sans domicile dans l'EMS le 1^{er} octobre 2024 (soit 2 421 ménages)**

* ... et des indicateurs d'offres

Répartition par type d'hébergement des ménages ayant eu une demande pourvue dans un hébergement d'insertion



Répartition par type de logement des ménages ayant eu une demande pourvue dans un logement accompagné

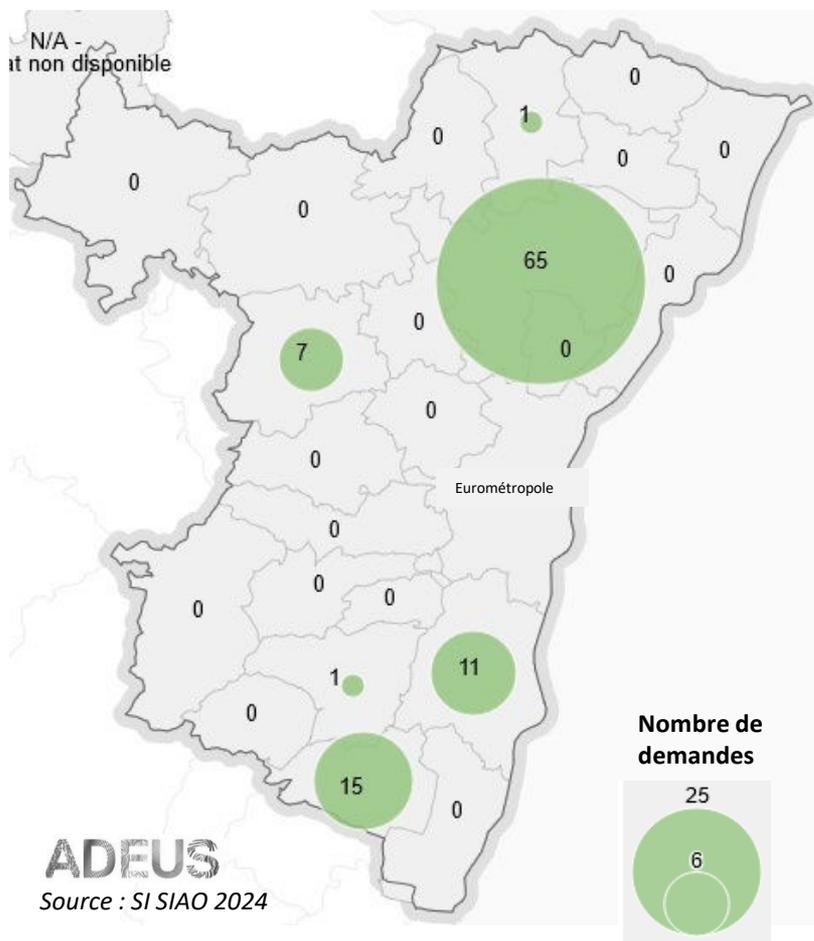


➔ **53 ménages sont entrés dans un logement en intermédiation locale durant le 3^e trimestre 2024**

Source : SI-SIAO

La demande exprimée via le SIAO : 100 demandes identifiées hors Eurométropole de Strasbourg

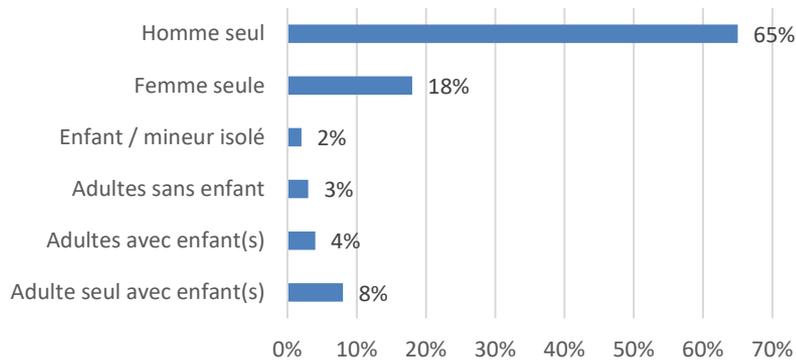
EPCI repérage de la demande d'hébergement d'insertion/logement accompagné



- ➔ Sur environ 1 000 ménages inscrits sur liste d'attente pour un hébergement d'insertion ou logement accompagné, **100 ont été identifiés hors Eurométropole de Strasbourg.**
- ➔ Des ménages inscrits en liste d'attente pour **divers types de structures.**
- ➔ Sur les **secteurs les plus urbains** notamment : Haguenau–Bischwiller, Erstein, Sélestat, Saverne.
- ➔ **83 % de personnes seules** dans la demande exprimée.
- ➔ Majoritairement âgées entre **40 et 64 ans.**
- ➔ **Ces caractéristiques correspondent au profil type des publics que l'on retrouve dans des structures de type résidences sociales et pensions de familles**

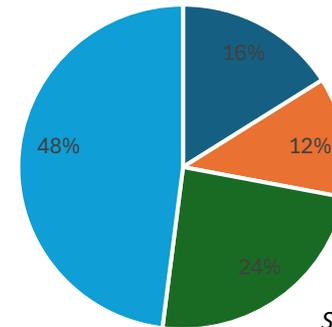
La demande exprimée via le SIAO : une majorité de personnes seules

Composition familiale de ces ménages



Source : SI SIAO 2024

Âge de ces ménages



Source : SI SIAO_2024

■ Moins de 25 ans ■ Entre 25 et 29 ans ■ Entre 30 et 39 ans ■ Entre 40 et 64 ans

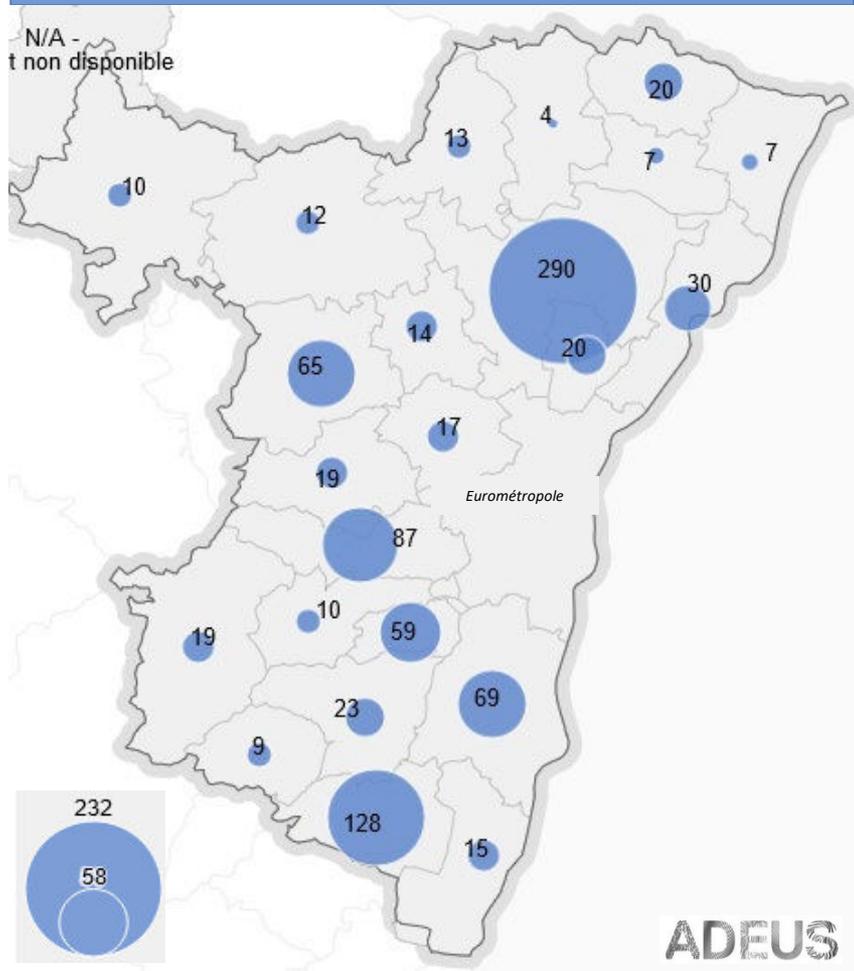
- ➔ 83 % de personnes seules dans la demande exprimée
- ➔ Majoritairement âgées entre 40 et 64 ans
- ➔ Profil type des publics des structures de type résidences sociales, pensions de famille, ...

Précautions d'analyse :

➔ *Les données SIAO = demandes A MINIMA, ... C'est sans compter la demande non exprimée.*

La demande de logement social de ménages sans domicile : une demande potentielle ?

Nombre de demandeurs d'un logement social et actuellement sans domicile



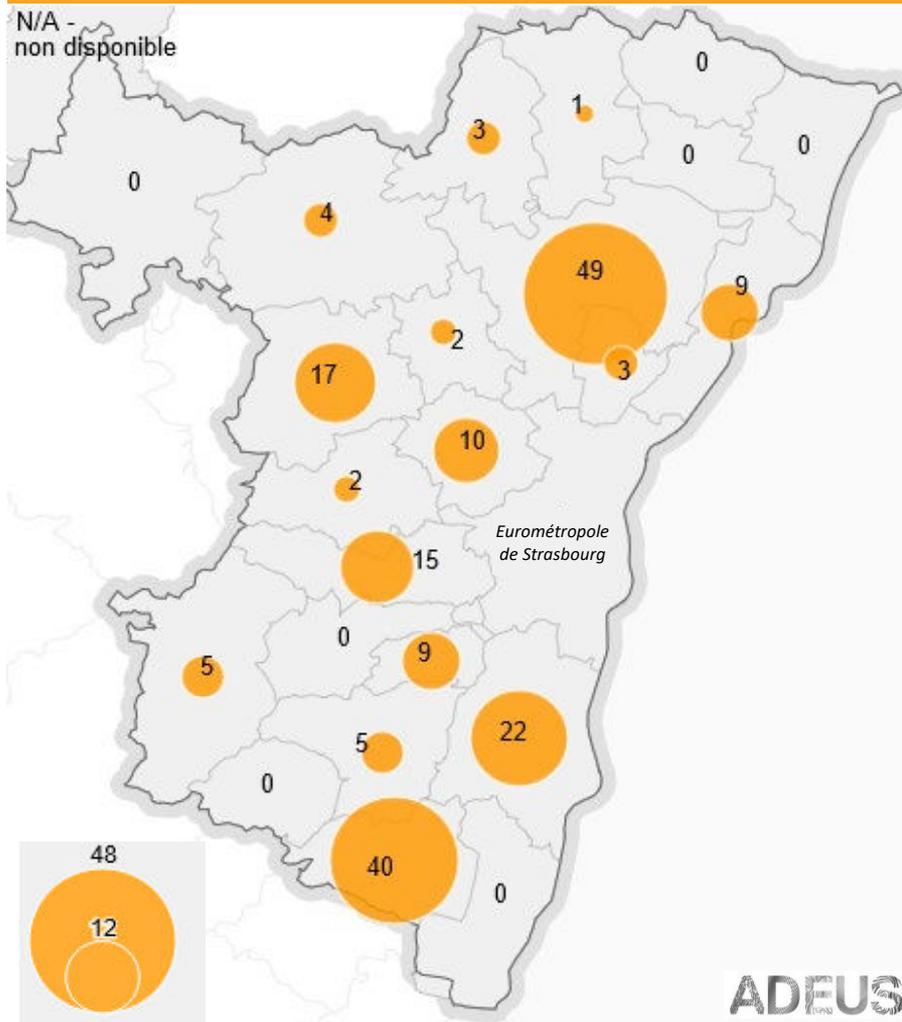
- ➔ Une demande potentielle de ménages sans domicile **présente dans l'ensemble des EPCI**
- ➔ **Ménages sans domicile** : à l'hôtel, au camping, chez un particulier, squat, sans abri, en structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA, ...).

Lecture carte : 290 ménages sans domicile souhaitent emménager dans un logement social dans la communauté d'agglomération de Haguenau (sans forcément y résider).

Source : AREAL : demande de logement social 2024

Les demandeurs sans domicile « non captés »

Nombre de demandeurs de logement social sans domicile souhaitant emménager dans l'Eurométropole de Strasbourg



⇒ Environ **200 ménages** sans domicile qui souhaitent un logement social dans l'Eurométropole de Strasbourg sans y résider.



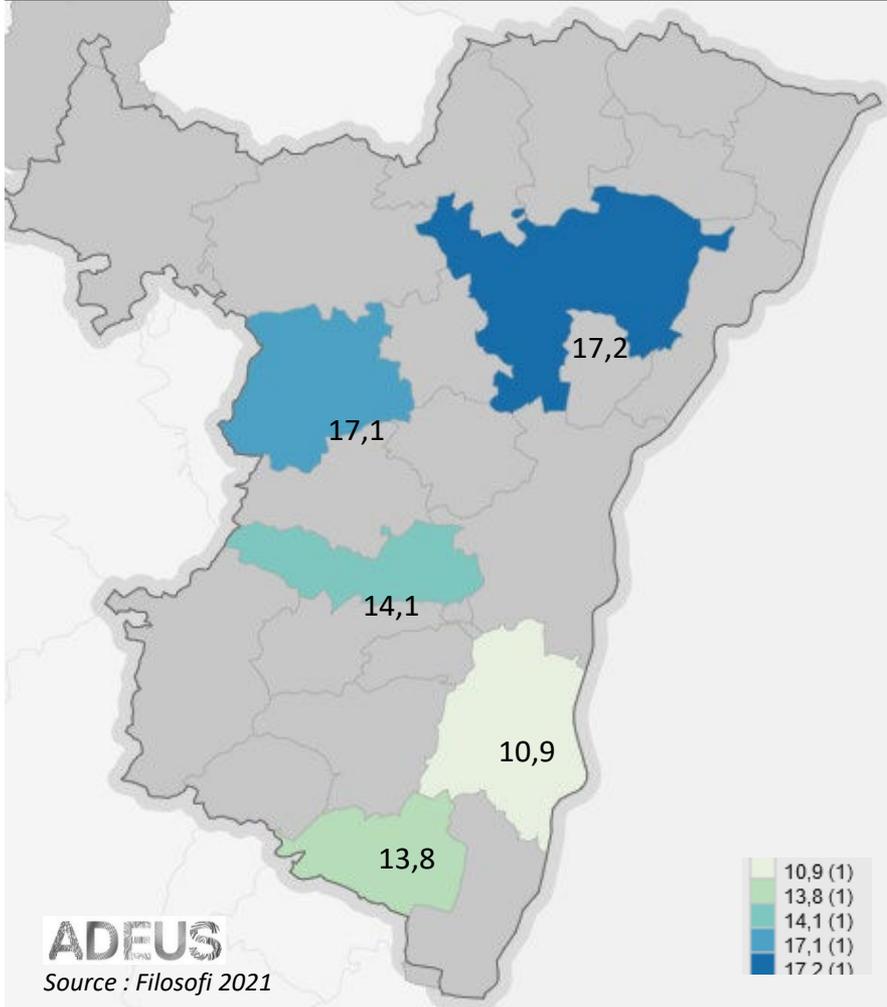
⇒ *Alimente la pression sur l'Eurométropole de Strasbourg*

Lecture carte : 49 ménages sans domicile souhaitent emménager dans un logement social dans l'Eurométropole de Strasbourg et résident dans la communauté d'agglomération de Haguenau (hors motifs liés à un rapprochement du lieu de travail, des équipements et services, de la famille).

Source : AREAL : demande de logement social 2024

Des taux de pauvreté plus élevés chez les jeunes

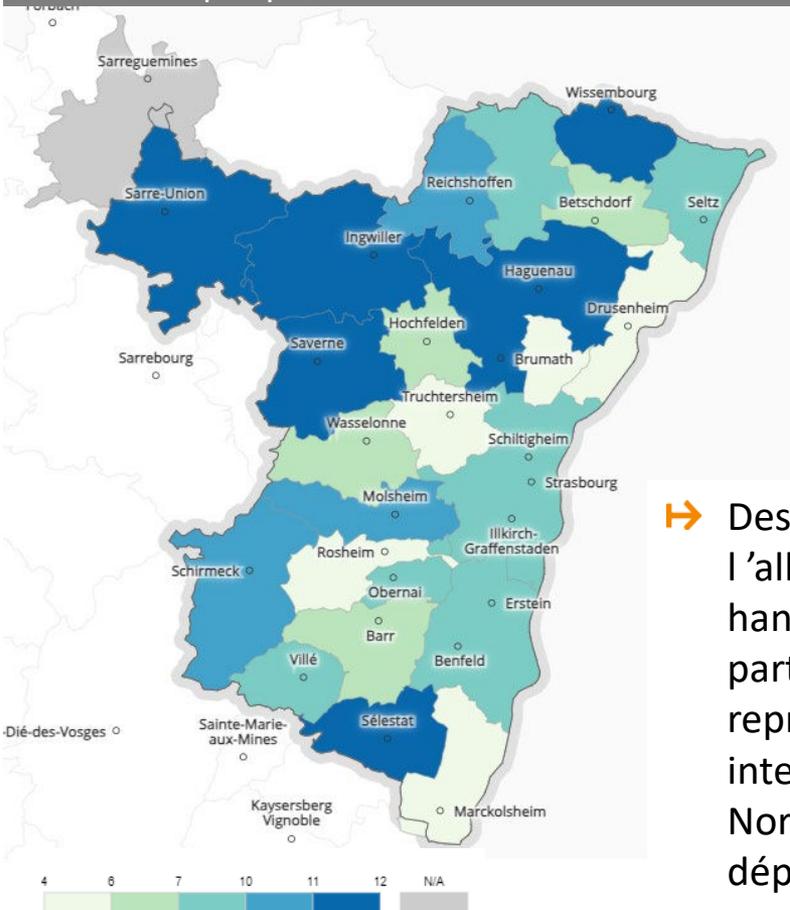
Taux de pauvreté des moins de 30 ans



- ➔ Un taux de pauvreté particulièrement élevé chez les jeunes à Haguenau et Saverne
- ➔ Des besoins spécifiques dans ces territoires ?

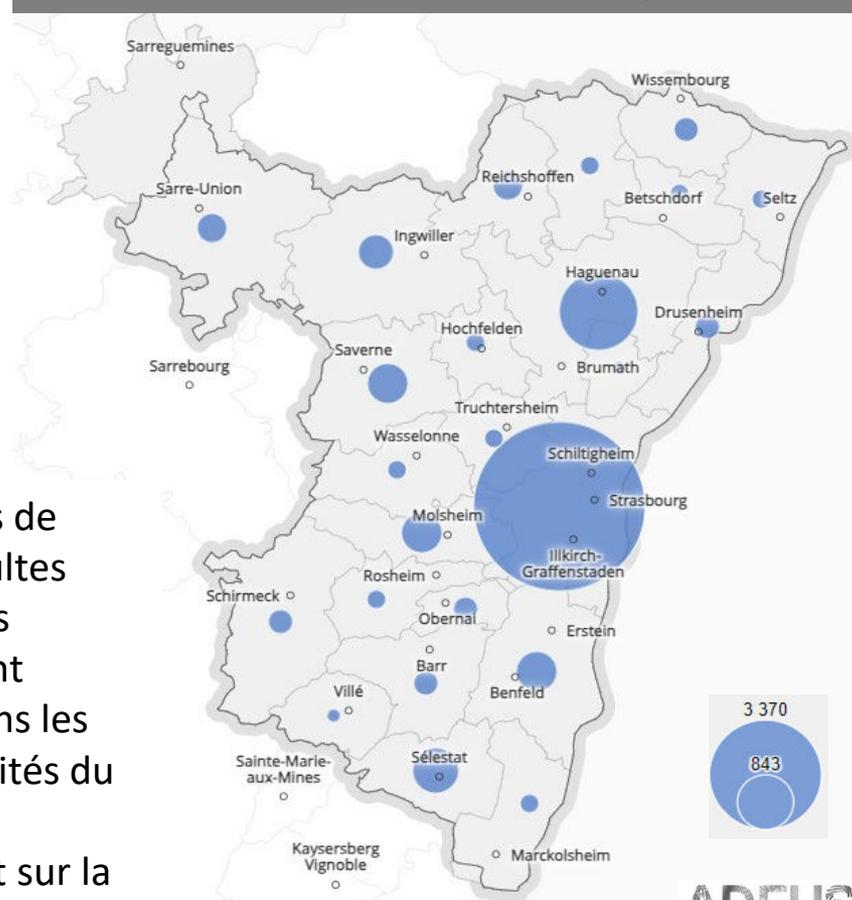
Des allocataires bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés (AAH) présents sur tous les EPCI

Part des allocataires de l'allocation adultes handicapés parmi le total des allocataires



Source : données CAF 2022

Nombre de bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés

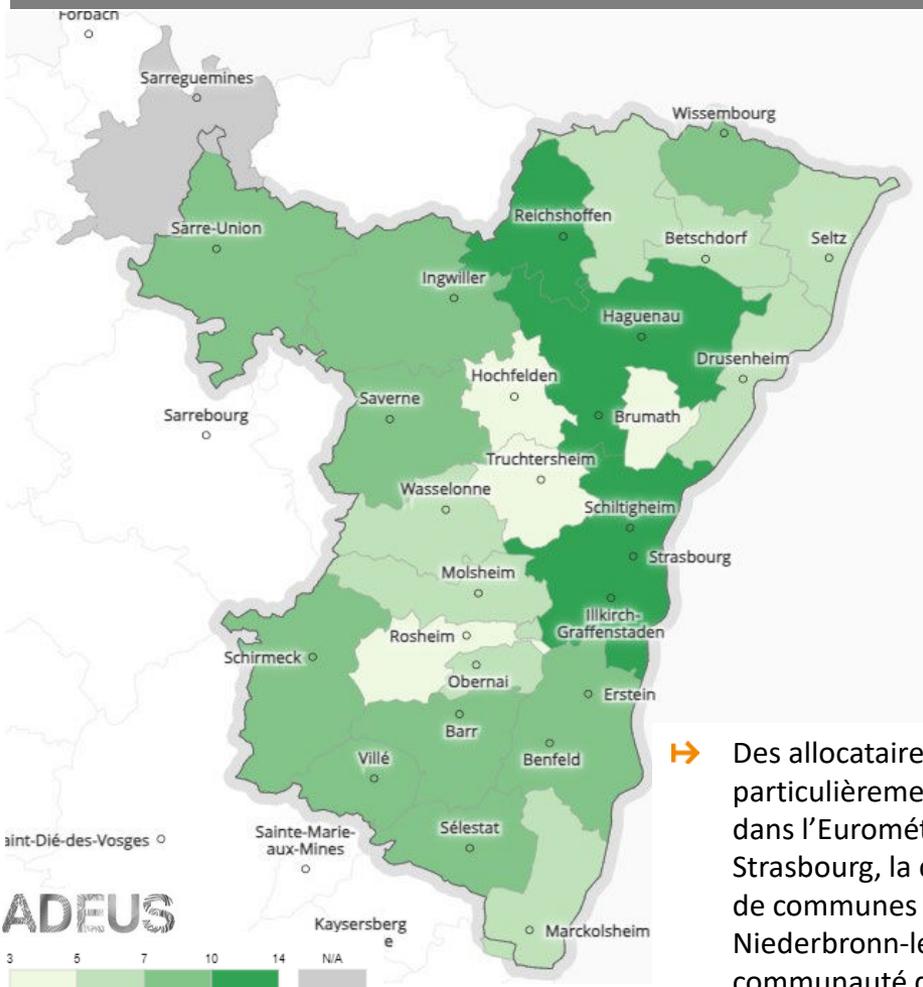


Source : données CAF 2022

➔ Des allocataires de l'allocation adultes handicapés plus particulièrement représentés dans les intercommunalités du Nord-Ouest du département et sur la communauté de communes de Sélestat

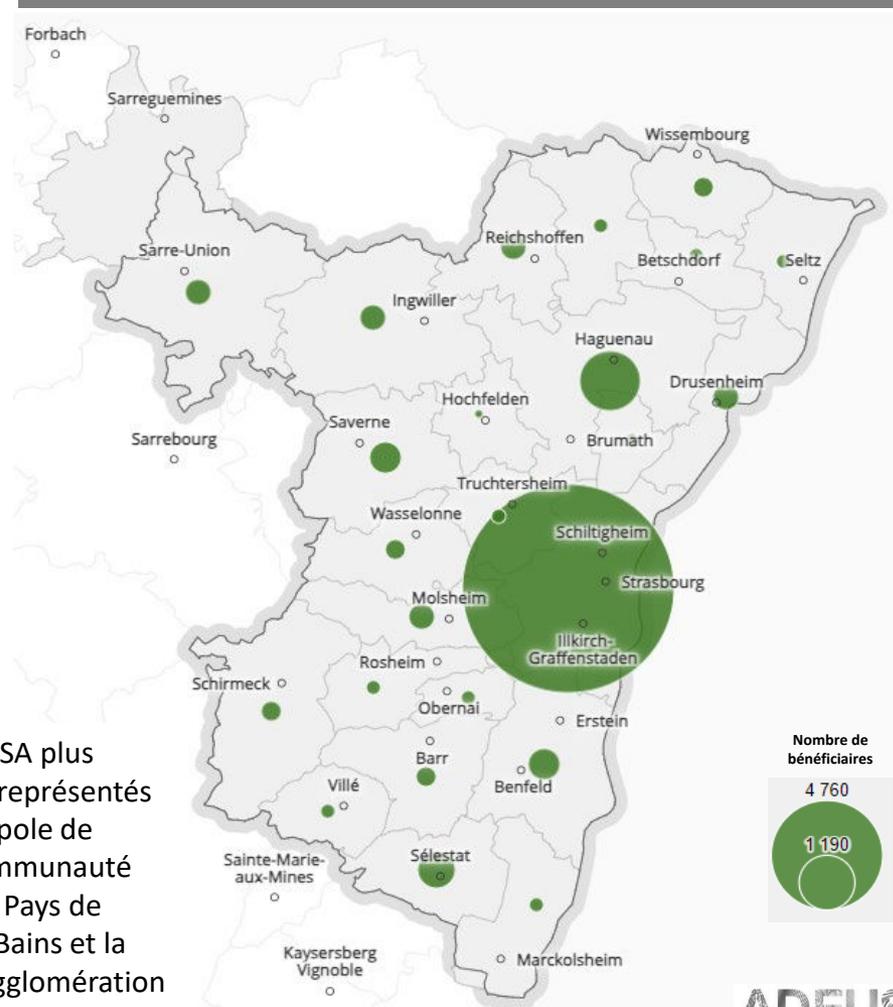
Des allocataires bénéficiaires du RSA présents sur tous les EPCI

Part des bénéficiaires du RSA parmi le total des allocataires



Source : données CAF 2022

Nombre de bénéficiaires du RSA



Source : données CAF 2022

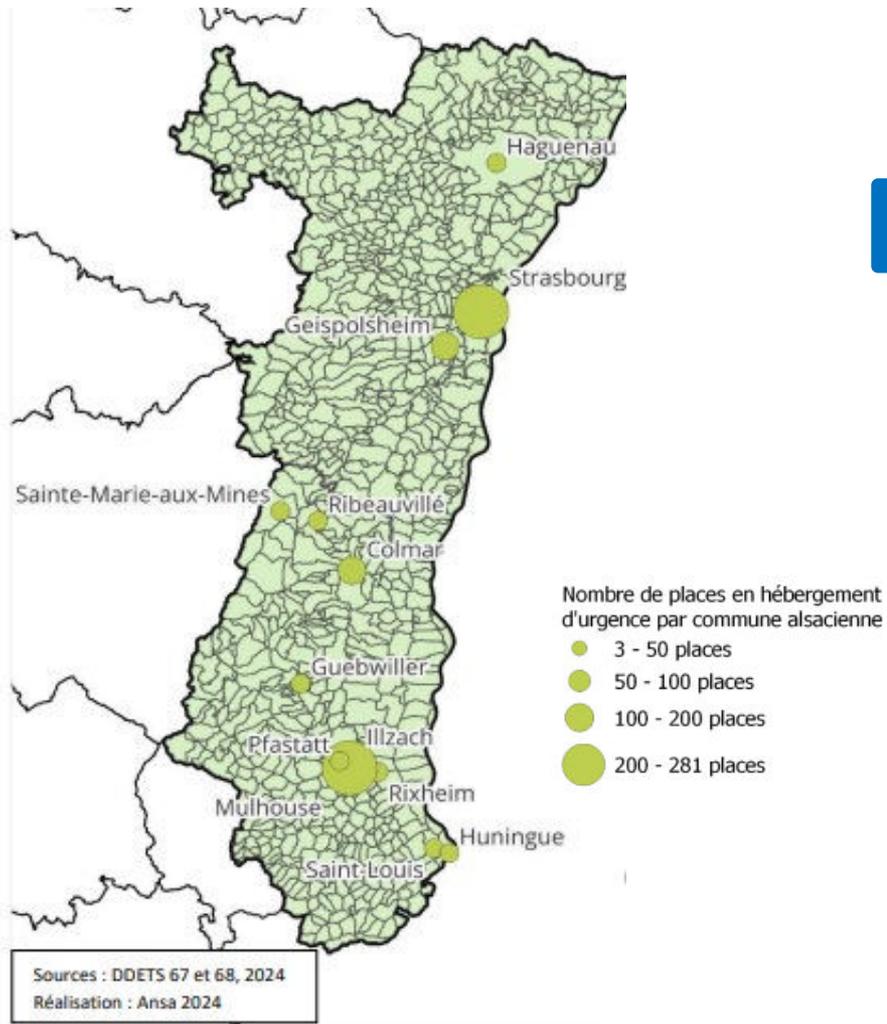
➔ Des allocataires RSA plus particulièrement représentés dans l'Eurométropole de Strasbourg, la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains et la communauté d'agglomération de Haguenau.

4

La répartition de l'offre en logements accompagnés



La concentration des hébergements d'urgence dans l'Eurométropole de Strasbourg



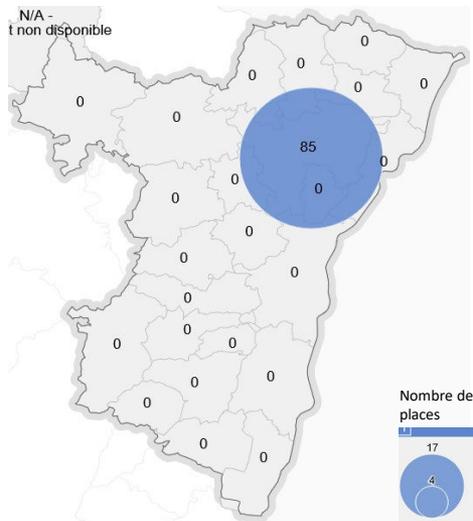
➔ Un lien entre la concentration des structures d'urgence et la demande en logements accompagnés ?

- ➔ Dans le Bas-Rhin, 95 % des places en hébergement d'urgence (HU) localisées sur l'Eurométropole de Strasbourg => la localisation joue beaucoup alors que l'hébergement d'urgence est « le début du parcours ».
- ➔ Des places en résidences hôtelières expérimentées sur Saverne, mais non reconduites car absence d'offre en sortie pour construire un parcours sur Saverne même.
- ➔ Dans le Haut-Rhin, la diffusion de l'hébergement d'urgence est plus large.

Des intercommunalités sans offre de logements accompagnés

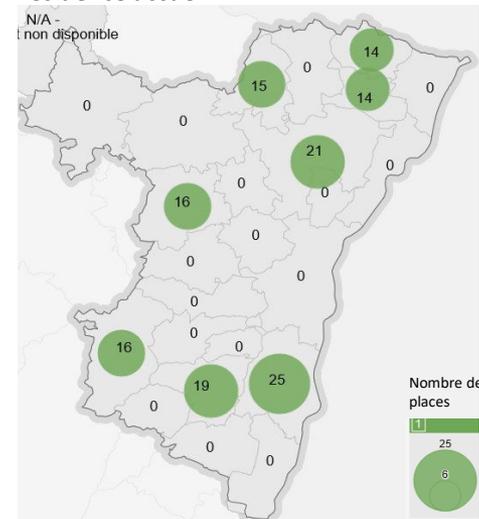
(données 31/12/2022) Sources : État des lieux du logement accompagné_2022

Foyers jeunes travailleurs (FJT)/résidence sociale jeunes actifs (RSJA)



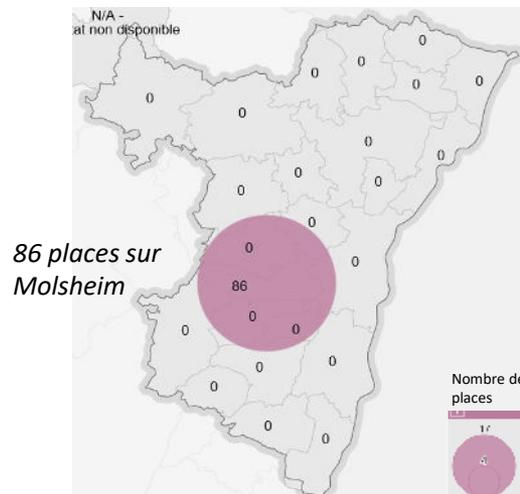
→ Une RSJA validée sur Bischwiller et une sur Haguenau.

Pension de famille, maison – relais / résidence accueil



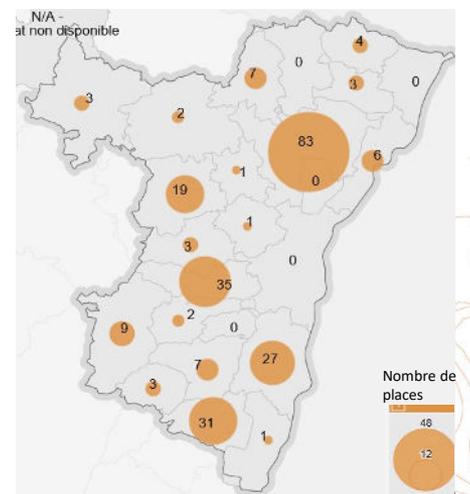
→ Une pension de famille prévue fin 2024 sur Bischwiller.

Résidence sociale



86 places sur Molsheim

Intermédiation locative (IML) (mandat de gestion compris)



5. CONCLUSION

- * Une approche par la **demande potentielle** qui montre **l'étendue des besoins** en logements accompagnés sur l'ensemble du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg.
- * Une **offre dédiée** qui n'est **pas quantitativement à la hauteur de ces besoins**, notamment dans les pôles urbains... ayant pour effet **le report d'une partie la demande dans l'Eurométropole de Strasbourg** où se concentre la majorité des places en logement accompagné.
- * Certains **types de logements accompagnés présents uniquement sur un territoire**, les publics cibles étant néanmoins identifiés dans de nombreux EPCI, par exemple :
 - * une résidence sociale (Molsheim);
 - * une résidence jeunes actifs (Haguenau).
- * La question de **l'adéquation entre l'offre et la demande à approfondir** dans le cadre de **travaux qualitatifs (entretiens)**, en particulier concernant :
 - * le lien entre **l'identification de la demande et la présence, et l'activité des structures d'accompagnement social**;
 - * la **possibilité d'un parcours résidentiel** depuis l'hébergement d'urgence jusqu'au logement autonome (présence sur le territoire d'hébergements d'urgence, ...).

Suite des travaux envisagés en 2025

Proposition : entretiens auprès de structures avec pour objectif :

- ➔ D'affiner la qualification des besoins
- ➔ De partager de bonnes pratiques pour l'identification des besoins dans les territoires hors Eurométropole de Strasbourg



- * Zooms sur les territoires suivants :
Saverne, Molsheim et Sélestat
- * Acteurs ciblés à rencontrer (entretien qualitatif)
 - * Mission locale
 - * Association gérant des structures à destination des demandeurs d'asile ou en cours d'obtention
 - * CCAS
 - * UTAMS

Pour aller plus loin :



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



Quels besoins en logements sociaux
au sein des territoires alsaciens ?

Synthèse des travaux (phase 1)



Mai 2024

**Quels besoins en logements sociaux au sein des
territoires alsaciens – synthèse des travaux (phase 1),
mai 2024**



Réforme des attributions de logements sociaux
dans la Communauté de communes
du canton d'Erstein

Diagnostic



Décembre 2023

**Réforme des attributions de logements sociaux dans la
Communauté de Communes du Canton d'Erstein, -
Diagnostic, décembre 2023**

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, directeur général adjoint**
Équipe projet : **Magali Biset (cheffe de projet), Jules Bortmann,
Hyacinthe Blaise**

PTP 2024 – Projet n°3.2.1.2
ADEUS – Décembre 2024

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org