



LE LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ
EN CHIFFRES

ÉDITION
2016

unafo
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ



L'Unafo rassemble plus d'une centaine d'adhérents qui, quotidiennement, donnent un sens concret au logement accompagné. Le travail d'analyse conduit par le secrétariat général n'aurait pas été possible sans le concours particulier de certains d'entre eux, ainsi que celui du ministère du Logement (DGALN).

Aussi souhaitons-nous vivement remercier nos adhérents contributeurs, Adef, Adoma, ALJT, Alotra, Amlï, Aréli, Lerichemont, ainsi que le Bureau de la connaissance sur le logement et l'habitat de la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

Sommaire

INTRODUCTION
p.3

LES CHIFFRES À RETENIR
p.4

L'OCCUPATION SOCIALE
EN 2013
p.6

LA PRODUCTION DE L'OFFRE
DE 2009 À 2014
p.30

66 INTRODUCTION

À travers l'exploitation de diverses sources de données, à la fois externes et internes à l'Unaf, et par un jeu d'assemblage d'informations, vous est proposée ici une photographie de l'activité du logement accompagné : d'une part le visage de l'occupation sociale du parc, d'autre part l'effort de production de ces solutions de logement, porté par une diversité d'acteurs, sur fond de pression financière croissante ces dernières années.

Comme les situations de vie auxquelles il entend répondre, le logement accompagné n'est pas univoque.

Aussi, l'analyse formelle des données qui vous est proposée, permet de prendre des repères et d'objectiver les phénomènes (souvent supposés) pour donner une réalité précise et tangible à ce secteur particulier du logement social.

LES CHIFFRES À RETENIR

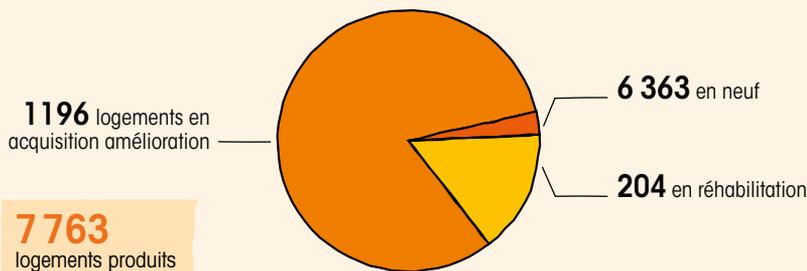
➔ L'occupation sociale en 2013



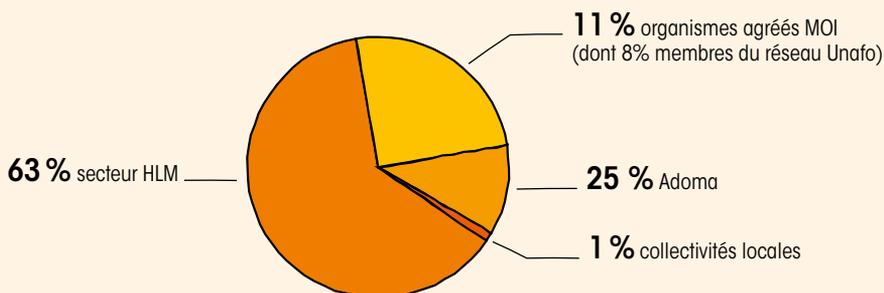
	Résidents ayant emménagé	Résidents présents au 31/12/2013	Résidents ayant quitté le logement
Les 5 départements les plus peuplés	1 - Seine-Saint-Denis 2 - Paris 3 - Val-de-Marne 4 - Rhône 5 - Val-d'Oise	1 - Seine-Saint-Denis 2 - Paris 3 - Val-de-Marne 4 - Val-d'Oise 5 - Hauts-de-Seine	1 - Seine-Saint-Denis 2 - Val-de-Marne 3 - Paris 4 - Rhône 5 - Val-d'Oise
Âge médian	35 ans	53 ans	38 ans
Taux de résidents ayant une durée d'occupation inférieure ou égale à 2 ans		46%	70%
Taux de résidents actifs en emploi	39%	34%	34%
Taux de résidents allocataires du RSA ou de l'AAH	23%	20%	17%
Taux de rotation moyen (tout logement-foyer)	19%		

→ La production de logements accompagnés en 2014

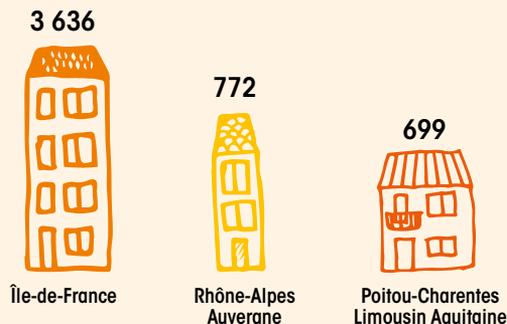
Typologies d'opérations de logement accompagné financées, par année, en nombre de logements



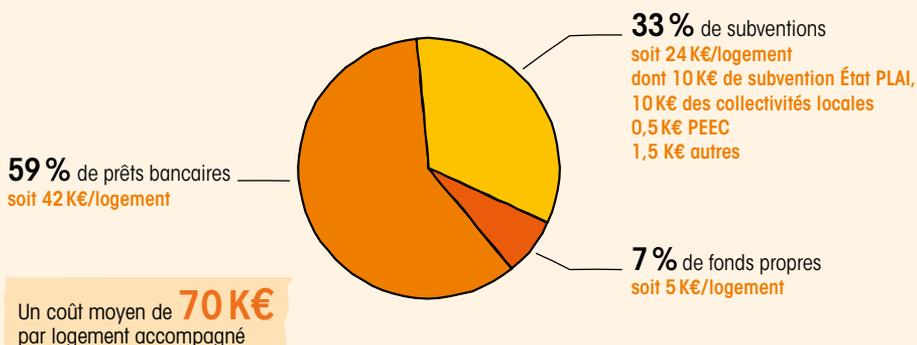
Les maîtres d'ouvrage : répartition des logements accompagnés produits



Les trois régions où il est produit le plus de logements accompagnés



Structure moyenne de financement des opérations de logement accompagné et coût au logement



L'occupation sociale en logement-foyer ne fait pas, pour l'heure, l'objet d'une enquête nationale obligatoire et annuelle. Durant deux années consécutives, en 2011 et 2012, l'Unaf o a procédé à une enquête par questionnaire. Cette méthode présentait l'avantage de pouvoir fournir des tendances sur les caractéristiques sociodémographiques des résidants jusque-là inexistantes à l'échelle nationale et, simultanément, s'avérait limitée (taux de retour, exploitation des données) en raison du caractère normatif des modalités de recueil des données. La catégorisation des informations peut constituer un écueil en raison des limites de l'analyse, du temps consacré pour les réponses et de la faible valorisation des résultats par les organismes contributeurs.

Pour ces raisons, un changement de méthode a été expérimenté sur la base de l'inversion des contraintes liées au recueil des données. L'Unaf o a ainsi souhaité faciliter la participation de ses adhérents et démultiplier les potentialités d'exploitation des données afin d'améliorer la connaissance relative à l'occupation sociale.

➔ Champ de l'enquête et méthodologie

L'appel à contribution de l'Unaf o lancé pour l'exercice 2013, porte sur l'occupation sociale des logements-foyers en service (résidence sociale, pension de famille, résidence accueil, foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants). Les données relatives aux personnes logées sont non nominatives. Elles concernent les personnes ayant emménagé et celles ayant quitté leur logement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013 ainsi que les personnes logées au 31 décembre 2013. Cette étude n'est ni exhaustive ni basée sur un échantillon, elle se veut expérimentale. Les résultats de cette étude ont été possibles grâce à la participation de sept organismes gestionnaires (Adef, Adoma, ALJT, Aotra, Amli, Aréli, Lerichemont). Cette participation a permis d'exploiter les données relatives à l'occupation sociale de 643 logements-foyers soit 86 054 logements représentant près de 51% des établissements et 66% des logements gérés au sein du réseau Unaf o. Les logements utilisés à des fins d'hébergement (CADA, ALT, etc.) ont été exclus de l'exploitation des données.

Les informations sollicitées auprès des organismes adhérents se structurent autour des thèmes suivants :

- Établissement
- Logement
- Motif de la demande
- Situation de logement antérieur
- Résidant titulaire du contrat de résidence (date d'entrée dans le logement, composition familiale, situation familiale, date de naissance, situation par rapport à l'emploi, nationalité, genre, date de départ, ressources)
- Motif de départ
- Solution de logement

Le résidant titulaire du contrat de résidence est l'unité de compte. Les données relatives aux autres personnes composant le ménage n'ont pas pu faire l'objet d'une exploitation en raison du caractère lacunaire des informations fournies.

L'unité locative est le terme générique utilisé dans le document pour désigner le local d'habitation quittanceable.

Périmètre
de l'étude :

643

logements-foyers

soit

86 054

logements
représentant
près de 51 % des
établissements et
66 % des logements
gérés au sein du
réseau Unaf o



Les données recueillies étaient brutes, à savoir celles directement issues des organismes volontaires. L'analyse des données a nécessité une définition préalable de tables de correspondance entre les différentes données réceptionnées. Ce travail a ainsi mis en exergue les critères devant être écartés de l'analyse en raison de leur singularité, de l'impossibilité à catégoriser dans des familles plus génériques, de l'incohérence des données ou encore en raison du nombre limité de données renseignées (ex : ressources).

L'actualisation des informations relatives aux personnes logées n'étant pas obligatoire, la fiabilité des informations concernant les personnes logées depuis plus d'un an ne peut être assurée. Pour cette raison, l'exploitation des données relatives aux résidents présents au 31 décembre 2013 est relativement sommaire.

LES PERSONNES AYANT EMMÉNAGÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2013

Sur les 643 établissements étudiés, 607 logements-foyers ont fait l'objet d'un emménagement, parmi lesquels 8 établissements disposent de données relatives aux entrants sur un seul semestre. Ces établissements sont inclus dans l'analyse du profil des entrants mais exclus de l'étude sur la rotation, présentée en fin de partie.

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013, 20 % des unités locatives ont fait l'objet d'un emménagement. En effet, 17 076 ménages ont signé un contrat de résidence en logement-foyer parmi les 83 476 unités locatives⁽¹⁾ :

- 8 118 entrants en résidence sociale
(343 établissements, soit 39 826 unités locatives)
- 4 629 entrants en foyer de travailleurs migrants
(184 établissements, soit 36 526 unités locatives)
- 4 110 entrants en résidences jeunes
(49 établissements, soit 6 430 unités locatives)
- 219 entrants en pension de famille
(31 établissements, soit 697 unités locatives)

→ Une polarisation des emménagements en Île-de-France

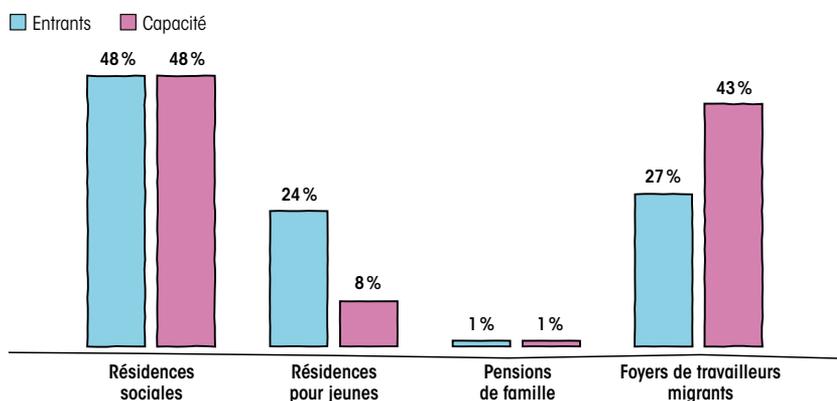
Toutes catégories de logement-foyer confondues, le volume d'emménagement est principalement concentré dans les départements franciliens : Seine-Saint-Denis (11%), Paris et Val-de-Marne (respectivement 10%), Rhône (7%), Val-d'Oise (7%), Yvelines et Essonne (6%) et Hauts-de-Seine (5%). Le taux d'entrée par département est également élevé dans les Bouches-du-Rhône (5%).

(1) 607 logements-foyers.

➔ La résidence sociale, une offre marquée par des flux dynamiques

Les emménagements en 2013 ont principalement eu lieu en résidence sociale (48 %) et en foyer de travailleurs migrants (27%). Toutefois, au regard de la part de logements en résidence pour jeunes parmi l'offre étudiée (8%), le taux d'emménagement moyen est le plus élevé (24%).

Répartition des entrants par catégorie de logement-foyer

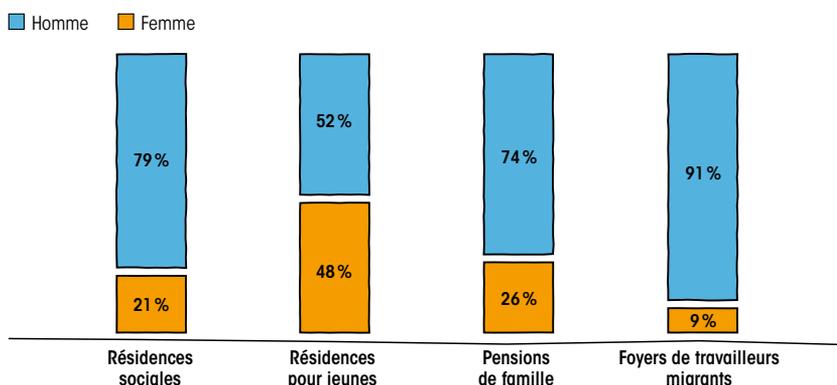


27 % des emménagements ont été effectués en foyer de travailleurs migrants alors que ces établissements représentent 44 % des unités locatives de l'étude.

➔ Une majorité de résidents masculins

En 2013, 76 % des personnes ayant signé leur contrat de résidence en logement-foyer étaient des hommes (soit 12 points de moins que la population présente au 31/12/2013). La répartition homme-femme est toutefois à nuancer selon les catégories de logement-foyer. Les établissements dédiés aux jeunes logent presque autant de femmes que d'hommes parmi leurs nouveaux entrants.

Répartition homme-femme parmi les entrants en 2013





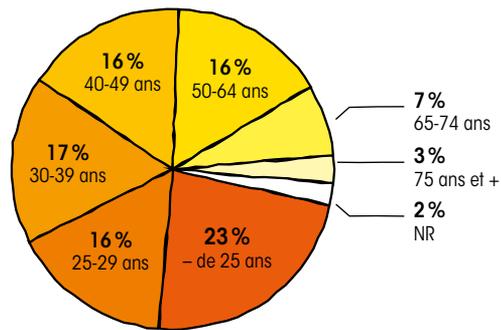
➔ Des entrants plus jeunes que les résidents présents au 31/12/2013

L'âge médian de l'ensemble des résidents ayant emménagé en logement-foyer en 2013 est de 35 ans (contre 53 ans pour les résidents présents au 31/12/2013). En affinant par catégorie de logement-foyer, l'âge médian des personnes ayant emménagé en résidence sociale ou en foyer de travailleurs migrants est également inférieur à celui des résidents présents au 31/12/2013 (respectivement 42 ans et 43 ans).

Près de 40% des entrants titulaires d'un contrat de résidence ont moins de 30 ans. Ces résultats peuvent, pour partie, s'expliquer par les effets de décohabitation et le rôle joué par les logements-foyers dans l'accès à l'autonomie des jeunes.

Les 30-64 ans représentent environ 50% des personnes ayant emménagé en 2013. Les résidents de plus de 65 ans s'élèvent à 10%. Il est probable que certains d'entre eux soient des résidents ayant changé d'établissement en raison d'une mutation de logement, d'une transformation de foyer en résidence sociale ou d'un aller-retour avec le pays d'origine.

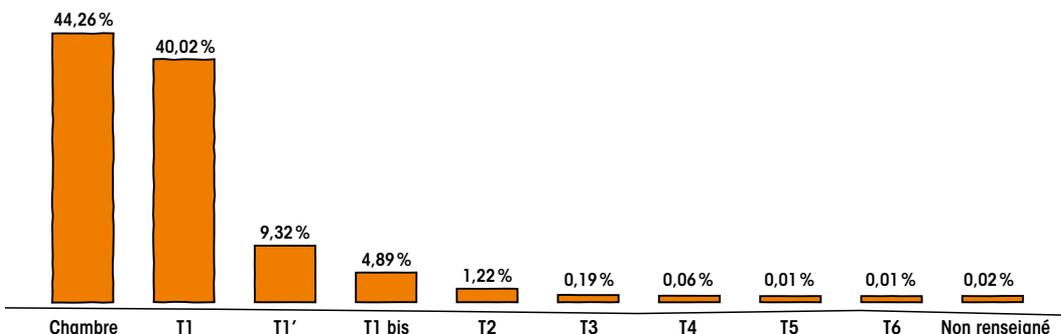
Âge des entrants en 2013



➔ Une offre centrée sur une gamme de T1

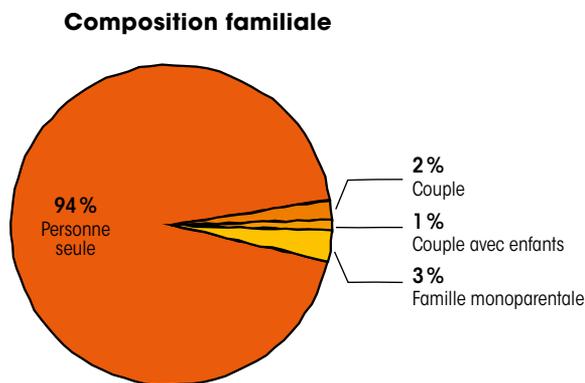
Les typologies de logements occupés par de nouveaux résidents en 2013 correspondent à la structuration de l'offre en logement-foyer, liée notamment à l'ancienneté des établissements (changement des normes d'habitabilité) et à son public cible (personne seule ou en couple). Celle-ci est particulièrement axée sur des logements de petite taille (chambre, T1).

Typologie de logement ayant fait l'objet d'un emménagement en 2013



⇒ Une prépondérance de ménages composés d'une personne

L'analyse des données liées à la composition familiale repose sur 74 % des ménages entrants. Les informations, bien que non exhaustives, sont toutefois significatives. En majorité, les personnes logées vivent seules dans leur logement. Ces résultats sont à corrélérer avec la structuration de l'offre en logement-foyer dont la typologie dominante est la chambre ou le studio (T1), soit 84 % selon le graphique ci-dessous.



⇒ Une majorité de résidents célibataires

Plus de la moitié des personnes ayant emménagé en 2013 sont célibataires (57%).

Le taux de personnes divorcées ou séparées s'élève à 22%.

Par ailleurs, les résidents mariés ou pacsés sont moins nombreux (17%) et 44% d'entre eux ont plus de 60 ans. Au regard des caractéristiques des personnes logées en foyer ou en résidence issue de la transformation de foyer, il est possible qu'il s'agisse, pour une part importante, de résidents âgés migrants.



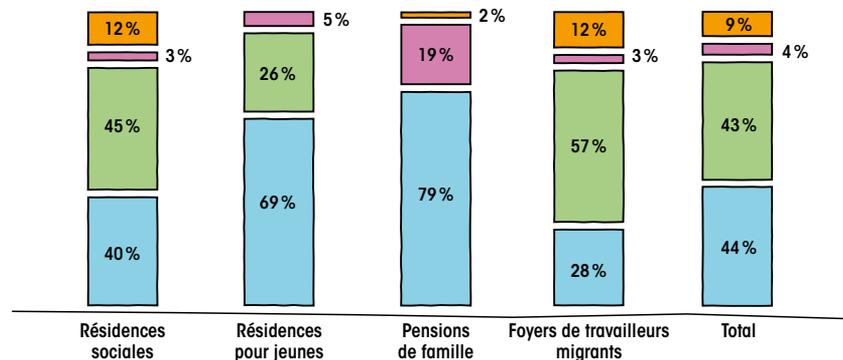
➔ Une diversité de nationalités

De manière générale, la part des entrants, titulaires d'un contrat, de nationalité française (44%) est proche de celle des personnes de nationalité étrangère (43% hors Union européenne, 4% de l'Union européenne).

Cependant, il existe une grande disparité selon les catégories de logement-foyer. Les résidences jeunes et les pensions de famille logent principalement des résidents de nationalité française (respectivement 69% et 79%), tandis que les foyers de travailleurs migrants logent majoritairement des résidents étrangers (61%). La répartition par nationalité (ou groupe de nationalités) observée en résidence sociale se rapproche de celle des foyers de travailleurs migrants (48% de personnes de nationalité étrangère) et ce, en raison notamment de résidences issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants (relogement des résidents après transformation du foyer).

Nationalités

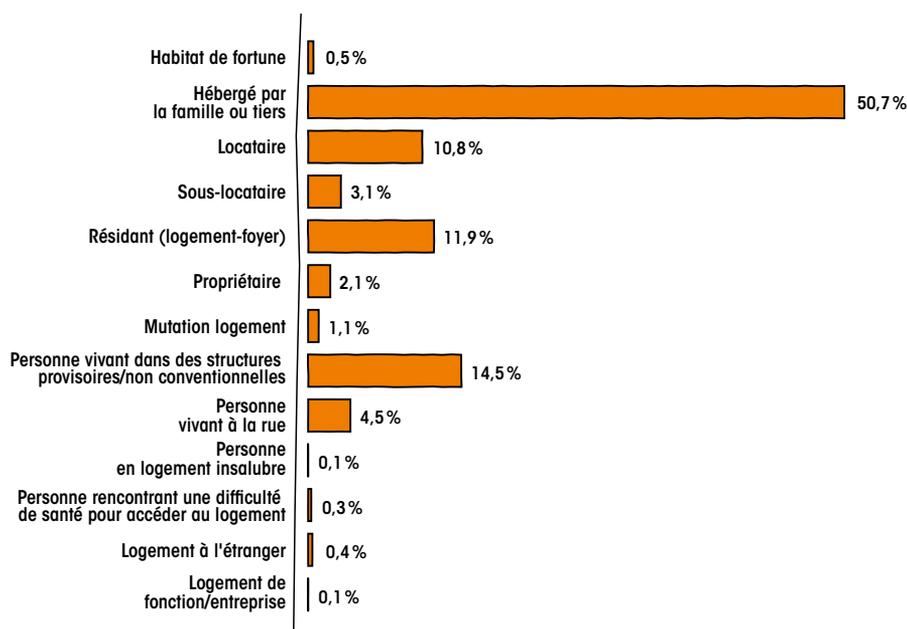
- Non renseigné
- Union Européenne
- Hors Union Européenne
- France



➔ Des situations de vie antérieurement marquées par l'absence de logement

Très peu d'information relative à la situation de vie ou de logement antérieure des résidents ayant emménagé en 2013 est disponible. En effet, cette variable est connue pour seulement 27% des personnes ayant signé un contrat en 2013. Parmi elles, plus des deux tiers étaient mal logées ou sans logement (50,7% hébergées par la famille ou un tiers, plus de 14% en structure collective d'hébergement ou à l'hôtel, 4,5% vivant à la rue, 0,5% en habitat de fortune) tandis que les autres résidents connaissaient une situation locative (durable ou d'insertion) voire étaient propriétaires de leur logement.

Situation de vie ou de logement avant l'emménagement en logement-foyer

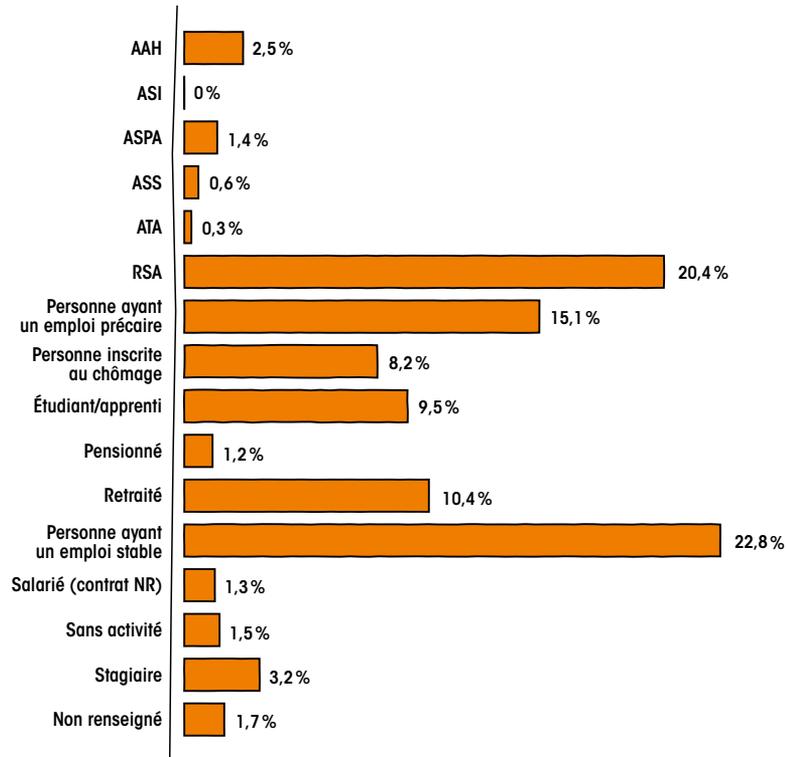




⇒ De multiples situations par rapport à l'emploi

Ces données portent sur les personnes titulaires du contrat de résidence. Ce critère est bien renseigné avec un taux de réponse de 98 %.

Situation par rapport à l'emploi



Allocation adulte handicapé (AAH), Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA), Allocation de solidarité spécifique (ASS), Allocation temporaire d'attente (ATA), Revenu de solidarité active (RSA), Non renseigné (NR)

Selon les données recueillies, les personnes ayant emménagé en 2013 sont près de la moitié à être actives (47%), 21% des personnes titulaires d'un contrat de résidence sont allocataires du revenu de solidarité active (RSA), 10% sont retraitées, 2% sont allocataires de l'allocation adulte handicapé (AAH) et 1% de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA).



FOCUS SUR

→ Les résidents allocataires du RSA

Typologie de logement-foyer : les personnes allocataires du RSA habitent principalement en résidence sociale (61 %) et en foyer de travailleurs migrants (36 %).

Âge : l'âge médian des allocataires du RSA est de 38 ans. Le taux d'allocataires du RSA le plus élevé (33 %) concerne les personnes âgées entre 30 et 39 ans. Il est à noter par ailleurs, que la part des moins de 30 ans (21 %) est presque aussi élevée que celle des personnes ayant entre 40 et 49 ans (25 %).

Genre : 80 % d'hommes.

Composition familiale : 91 % vivent seuls. Le taux de familles monoparentales est plus élevé (6 %) que parmi l'ensemble des personnes ayant emménagé en 2013 (2 %).

Répartition départementale : principalement dans le Rhône (12 %), la Moselle (5 %), les Bouches-du-Rhône et l'Essonne (5 %). Cette répartition territoriale se différencie de la répartition des populations entrantes par département.

→ Les étudiants, apprentis ou stagiaires

Environ 13 % des personnes ayant emménagé en 2013 en logement-foyer sont des apprentis, des stagiaires ou des étudiants. Parmi elles, 75 % sont apprentis ou étudiants et 25 % sont stagiaires.

Typologie de logement-foyer : 70 % en résidence jeunes, 22 % en résidence sociale.

Genre : 45 % de femmes, soit 21 points de plus que parmi l'ensemble des personnes emménagées. Cette proportion se rapproche de celle constatée en résidence jeunes (48 % de femmes). En effet, l'âge médian est de 22 ans et la majorité de cette population est logée en résidence jeunes (70 %).

Répartition départementale : principalement logées dans des établissements situés à Paris (15 %), en Seine-Saint-Denis (15 %), dans le Val-de-Marne (14 %), le Val-d'Oise (12 %), les Hauts-de-Seine (11 %) et le Rhône. La région Île-de-France est le territoire accueillant le plus grand nombre d'apprentis, d'étudiants ou de stagiaires (76 %).

Situation de logement antérieur : critère non renseigné pour 32 % des ménages, toutefois, en restant prudent sur l'extrapolation des résultats à l'ensemble de la population concernée, plus du tiers des personnes ont dé-cohabité ou étaient hébergés par un tiers (hors famille), plus du quart ont connu une expérience locative sous divers statut (locataire, sous-locataire, résident), environ 13 % étaient hébergés (établissement social ou médico-social, hôtel) et moins de 2 % étaient sans-abri.

→ L'activité professionnelle des entrants

Parmi les entrants ayant une activité professionnelle, le taux de personnes en emploi stable (principalement en CDI), soit 48 %, est presque aussi élevé que les personnes ayant un emploi précaire (32 %) ou demandeurs d'emploi (17 %).

Toutefois, il est à noter que, parmi les personnes titulaires d'un contrat à durée indéterminée, les données recueillies ne permettent pas d'identifier s'il s'agit d'un emploi à temps partiel ou à temps complet. En effet, la nature du contrat est insuffisante pour apprécier le niveau de précarité lié à l'emploi et/ou au montant des ressources.

Typologie de logement-foyer : 42 % en résidence sociale, 32 % en résidence jeunes, 26 % en foyer de travailleurs migrants, moins d'1 % en pension de famille.

Genre : 74 % sont des hommes, soit un niveau légèrement inférieur à celui de l'ensemble des entrants (76 %).

Âge : l'écart avec l'ensemble de la population entrante est faible (- 3 points) avec un âge médian de 32 ans.

Situation familiale : les données relatives à la situation familiale des personnes actives ne sont pas complètes (34 % de non-réponse). Les résultats portent ainsi sur les 66 % de personnes dont l'information est renseignée. Sur cette part des personnes actives, une importante majorité vit seule dans le logement et ce, de manière légèrement supérieure par rapport à l'ensemble des personnes (96 % contre 94 % parmi l'ensemble des entrants).

Répartition départementale : principalement logées dans des établissements situés dans les départements franciliens, dont Paris et la Seine-Saint-Denis (respectivement 14 %) ainsi que le Val-de-Marne (13 %). En Essonne, le taux s'élève à 7 %. Les Hauts-de-Seine et les Yvelines affichent un taux de 6 % de personnes en emploi ou inscrites au Pôle Emploi. Dans les autres départements, le taux le plus élevé concerne le Rhône (5 %).



➔ La fonction transitoire des logements confirmée

L'analyse des taux de rotation⁽¹⁾ porte sur 589 établissements, soit une capacité de 81 759 unités locatives. Dix-huit établissements (soit 1 252 unités locatives) ont été retirés du champ de l'étude en raison d'une mise en service de l'établissement en 2013 ou de données non renseignées sur une année pleine ou d'établissement affecté pour partie à l'activité hébergement. Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013, ces résidences et foyers ont accueilli 15 824 nouveaux résidents.

Tous établissements confondus, le taux de rotation moyen est de 19 %. Dans le détail, il existe une disparité forte selon la catégorie de logement-foyer. Les résidences jeunes affichent un taux de rotation moyen de 63 %, soit le plus élevé parmi les différentes catégories de logement-foyer.

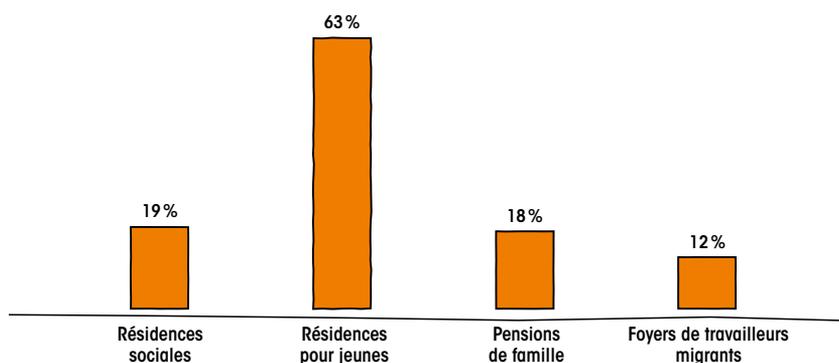
En résidence sociale (19 %), dont les résidences issues de foyers de travailleurs migrants, mais également en pension de famille (18 %), le taux de rotation moyen est moindre que pour les établissements dédiés aux jeunes (63 %), mais néanmoins élevé au regard de celui relatif au parc locatif social (10 % en 2013⁽²⁾). Les FTM enregistrent également un taux de rotation moyen important.

Les taux de rotation moyens en résidence sociale sont disparates selon les départements. Les départements dans lesquels les taux de rotation sont les plus faibles sont l'Aube, la Corse, le Calvados, les Alpes-Maritimes, l'Eure, l'Hérault, la Haute-Vienne, le Haut-Rhin, le Bas-Rhin et les Ardennes affichant des taux inférieurs à la moyenne constatée en foyer de travailleurs migrants (14 %).

La rotation par département identique à la moyenne des taux de rotation en résidence sociale au niveau national (19 %) s'observe dans les départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne et de la Marne.

Les résidences sociales situées dans le Vaucluse (25 %), le Val-d'Oise (26 %), la Seine-et-Marne (27 %) ou encore en Loire-Atlantique (29 %) ont des taux de rotation moyens particulièrement élevés.

Taux de rotation moyen en 2013



(1) Taux de rotation : rapport entre le nombre d'emménagements dans l'année et le nombre d'unités locatives au 31/12 de la même année (hors unité locative mise en service au cours de l'année).

(2) «Les HLM en chiffres», rapport du Congrès HLM 2015.

Département	Nombre d'établissements	Taux de rotation moyen
Aube	1	2%
Calvados	3	8%
Corse	4	8%
Alpes-Maritimes	18	10%
Eure	4	11%
Hérault	3	11%
Haute-Vienne	4	12%
Haut-Rhin	6	12%
Bas-Rhin	11	13%
Ardennes	2	13%
Bouches-du-Rhône	48	14%
Loiret	4	14%
Moselle	13	15%
Cher	4	15%
Oise	5	15%
Gironde	9	15%
Haute-Savoie	10	16%
Puy-de-Dôme	3	17%
Eure-et-Loir	2	17%
Seine-Maritime	11	17%
Meurthe-et-Moselle	9	17%
Isère	10	17%
Loire	1	17%
Pyrénées-Orientales	2	18%
Saône-et-Loire	3	18%
Doubs	2	18%
Seine-Saint-Denis	51	19%

Département	Nombre d'établissements	Taux de rotation moyen
Val-de-Marne	29	19%
Yvelines	23	19%
Marne	7	19%
Essonne	29	19%
Haute-Garonne	8	20%
Alpes-de-Haute-Provence	3	21%
Territoire de Belfort	3	21%
Hauts-de-Seine	30	21%
Savoie	5	21%
Nord	21	22%
Rhône	36	22%
Drôme	5	23%
Indre-et-Loire	3	23%
Paris	57	24%
Maine-et-Loire	7	24%
Var	18	25%
Vaucluse	3	25%
Val-d'Oise	26	26%
Côte-d'Or	6	26%
Seine-et-Marne	16	27%
Loire-Atlantique	5	29%
Ain	1	30%
Allier	1	41%
Pas-de-Calais	1	46%
Aude	2	48%
Somme	1	51%



LES RÉSIDANTS PRÉSENTS AU 31/12/2013

L'analyse des résultats porte sur 643 établissements représentant 86 054 unités locatives. Le nombre des résidents titulaires d'un contrat de résidence au 31 décembre 2013 s'élève à 76 290.

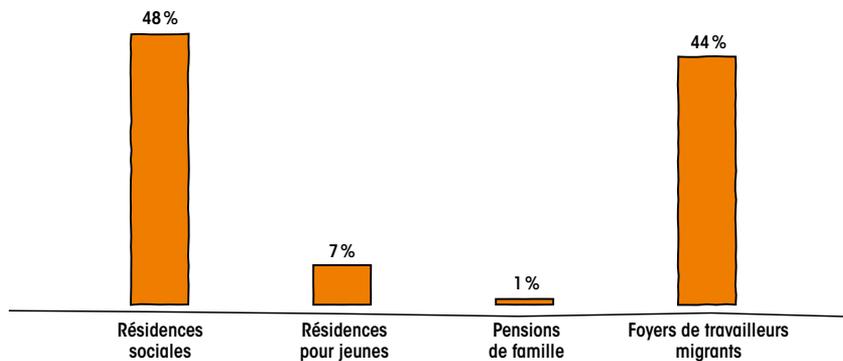
→ Une majorité de résidents en Île-de-France

Plus de la moitié (51%) des ménages présents au 31/12/2013 résident dans un logement-foyer situé en Île-de-France, ce qui s'explique notamment par la concentration de l'offre dans cette région (46%).

→ Une population largement répartie en résidence sociale et foyer de travailleurs migrants

Parmi les 643 établissements gérés par les organismes participants, les résidents sont principalement logés en résidence sociale et foyer de travailleurs migrants. Le nombre médian de résidents s'élève à 141 en foyer de travailleurs migrants et à 91 en résidence sociale.

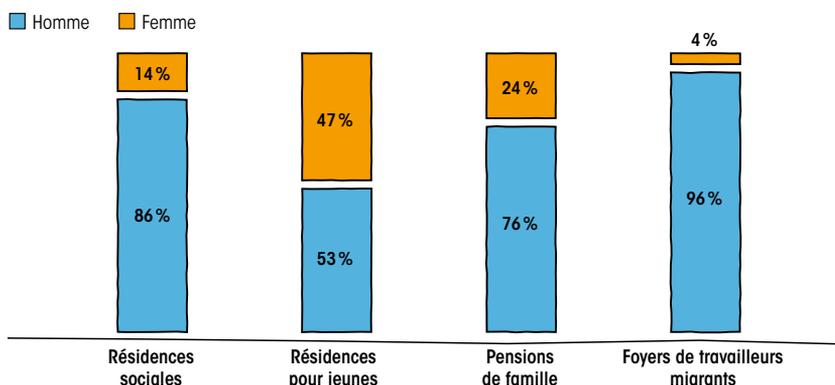
Répartition de la population par logement-foyer



→ Une majorité d'hommes

Parmi l'ensemble des établissements, les résidents sont majoritairement des hommes (88%). Dans le détail, la répartition entre hommes et femmes est plus nuancée. Les logements-foyers logeant le plus de femmes (47%) sont les résidences dédiées aux jeunes. À l'inverse, les foyers de travailleurs migrants logent la part la plus faible de femmes (4%).

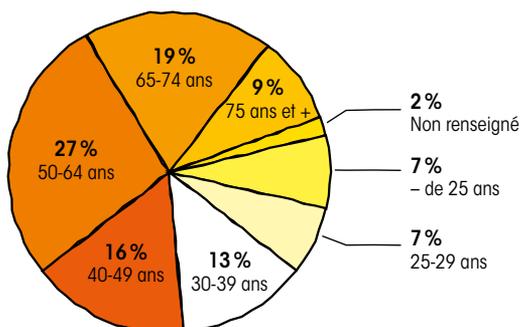
Répartition homme-femme



→ Un âge médian de 53 ans

L'essentiel des résidents ont entre 30 et 64 ans (56%). Le taux de personnes âgées de plus de 65 ans est toutefois élevé (28%) et ce, notamment en raison des nombreux foyers de travailleurs migrants (204 soit 32% des établissements de l'étude) et des résidences sociales ex-FTM gérés par les organismes participant à l'étude.

Âge des résidents

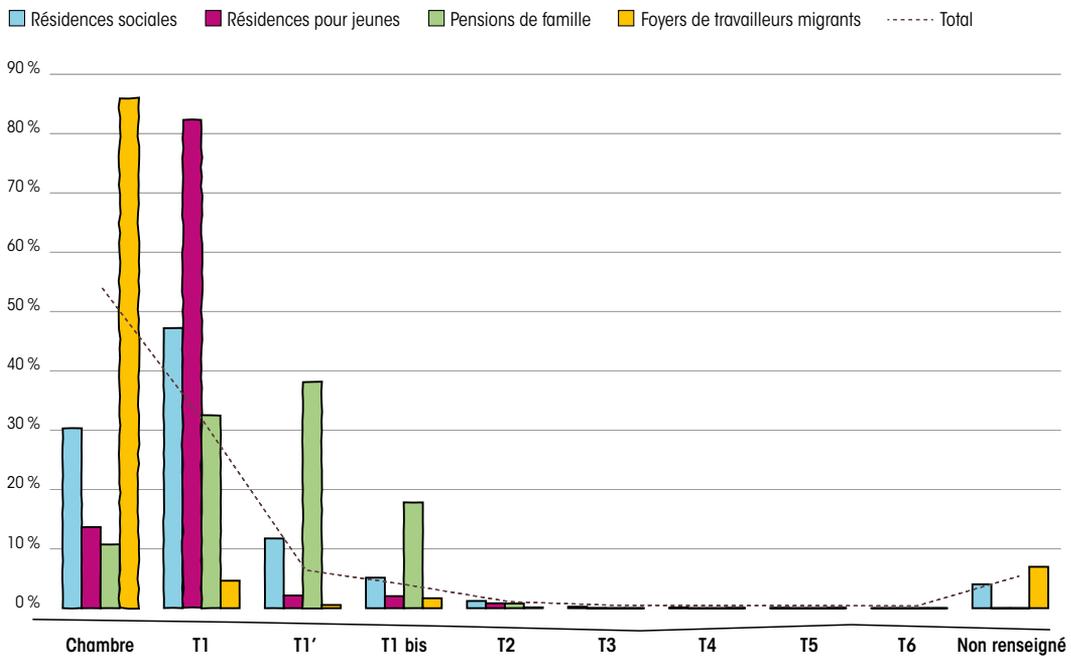




➔ Plus de logements autonomes en résidence sociale

La part des logements autonomes parmi l'offre gérée par les organismes de l'étude représente 41% des logements occupés. Les FTM, de forte capacité, ainsi que les RS ex-FTM et, dans une moindre mesure, les FJT, sont essentiellement ou pour partie composés de chambres. Le taux de logements non renseigné, toutes catégories confondues, est de 5%.

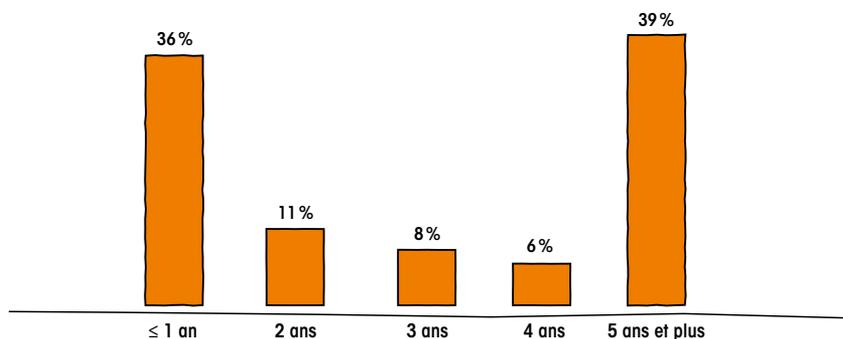
Typologie des logements occupés



➔ Une durée d'occupation moyenne inférieure à deux ans

Les résidents présents au 31/12/2013 sont 47% à avoir une durée d'occupation inférieure ou égale à deux ans. Ce taux relativement faible peut s'expliquer en raison de la structuration de l'offre par dispositif de logement et le profil des personnes logées. En effet, 45% des résidents sont dans des établissements où la fonction pérenne est affirmée par les textes de référence, soit en raison du public, soit en raison de la catégorie de logement-foyer (anciens foyers de travailleurs migrants, pension de famille).

Durée d'occupation des résidents présents au 31/12/2013



→ Une majorité de ménages d'une personne

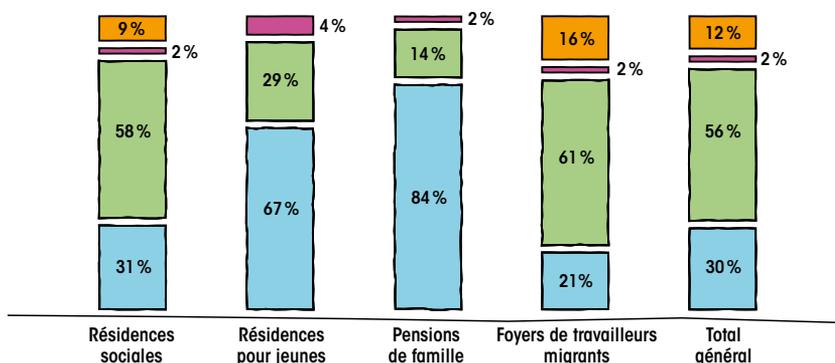
En logement-foyer, 87% des résidents sont des ménages composés d'une personne. Pourtant, 42% des résidents sont mariés. Cette situation familiale laisserait supposer une vie en couple ou en famille dans le logement, mais, dans les faits, il s'agit de personnes vivant seules, logeant presque exclusivement en foyer de travailleurs migrants ou en résidence sociale et dont l'âge moyen est élevé (64 ans).

→ Une prépondérance de résidents de nationalité étrangère

Parmi l'ensemble des établissements, les résidents sont majoritairement étrangers et plus particulièrement d'un pays hors de l'Union européenne (57%). Le taux de personnes de nationalité française s'élève à 30%. À l'inverse, en résidence pour jeunes et en pension de famille, la plupart des résidents sont de nationalité française (respectivement 67% et 83%).

Nationalités

- Non renseigné
- Union Européenne
- Hors Union Européenne
- France



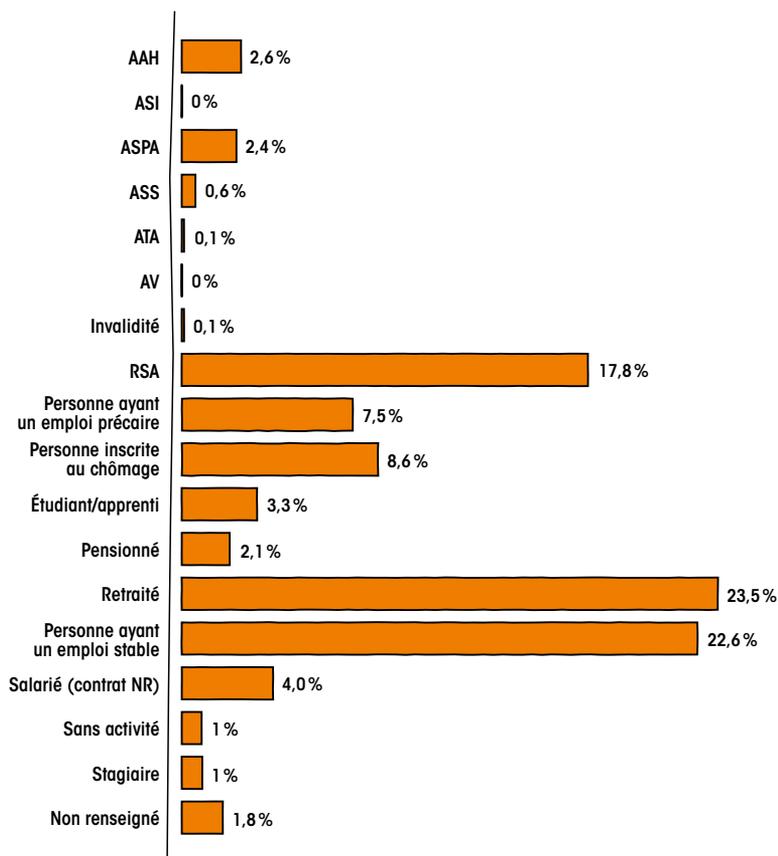


⇒ Des situations diverses de rapport à l'emploi

Les personnes en emploi représentent près d'un tiers des résidents. La part des personnes en emploi stable (CDI, indépendant) est la plus importante avec 22,6%, suivie des emplois dont le contrat est précaire (7,5%). Le taux de personnes retraitées ou allocataires de l'ASPA est presque aussi élevé (25,9%) que les deux autres catégories réunies.

La part des personnes éloignées de l'emploi est également importante avec 17,8% de résidents allocataires du RSA. Par ailleurs, le pourcentage d'étudiants, d'apprentis ou de stagiaires est relativement faible (environ 4%).

Situation par rapport à l'emploi



Allocation adulte handicapé (AAH), Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA), Allocation de solidarité spécifique (ASS), Allocation temporaire d'attente (ATA), Allocation veuvage (AV), Revenu de solidarité active (RSA), Non renseigné (NR)

LES RÉSIDANTS SORTANTS EN 2013

L'analyse des résultats porte sur 631 établissements dans lesquels un ou plusieurs résidants ont quitté leur logement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2013 soit 18 896 résidants. Les résultats présentés incluent des établissements, au nombre de 8, dont les données relatives aux sortants portent sur une durée inférieure à une année pleine ainsi qu'une pension de famille composée de 12 logements diffus ayant fait l'objet d'une cessation d'activité durant l'année.

⇒ Une concentration dans les départements d'Île-de-France

Plus de la moitié des résidants (53 %), ayant quitté leur logement, habitaient dans un logement-foyer situé en Île-de-France. Cela s'explique, en particulier, par la concentration d'établissements ayant une importante capacité (FTM et RS ex-FTM) et par les mobilités résidentielles de certaines catégories de publics telles que les jeunes.

Les départements ayant enregistré le plus grand nombre de résidants sortants sont la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, Paris, le Rhône, le Val-d'Oise, les Yvelines et les Bouches-du-Rhône.

⇒ Des résidants sortants principalement logés en résidence sociale

Parmi les 631 établissements gérés par les organismes participants, les sorties sont principalement effectuées en résidence sociale, foyer de travailleurs migrants et résidence pour jeunes. À titre indicatif, les résidences pour jeunes enregistrent le plus grand nombre de départs au regard du nombre d'établissements concernés (4 196 départs pour 49 établissements, soit une moyenne de 49 départs par établissement contre 24 départs par résidence sociale).



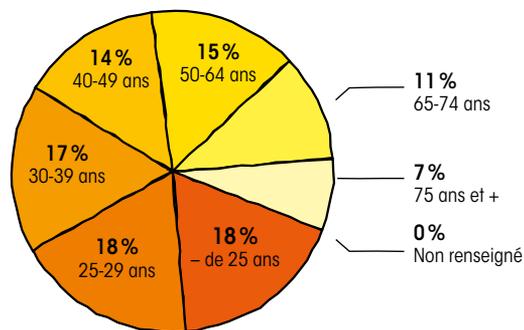
⇒ Une majorité d'hommes

Parmi l'ensemble des établissements, les résidents sortants sont majoritairement des hommes (76%). Dans le détail, la répartition entre hommes et femmes par catégorie de logement-foyer est plus nuancée. Parmi les sortants, les logements-foyers enregistrant la part la plus importante de femmes (48%) sont les résidences dédiées aux jeunes. À l'inverse, seulement 8% des départs en foyer de travailleurs migrants sont le fait de femmes.

⇒ Des sortants moins âgés que les résidents présents

L'âge médian est de 38 ans. L'essentiel des résidents ont entre 30 et 64 ans (56%). La présence de personnes âgées de plus de 65 ans est toutefois élevée (28%), notamment dans le cadre de relogement des foyers de travailleurs migrants vers les résidences sociales et d'aller-retour avec le pays d'origine.

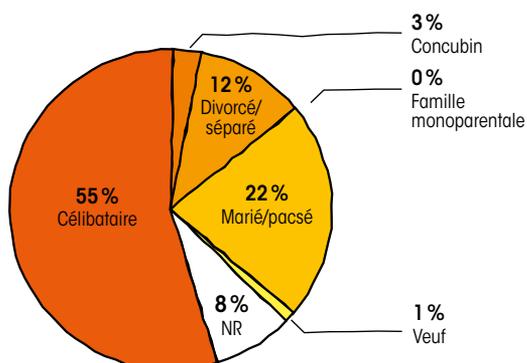
Âge des résidents sortants



➔ Des résidents sortants essentiellement célibataires ou vivant seuls

Les personnes habitant seules dans leur logement sont estimées à 65% au moins. Les données ne sont pas suffisamment renseignées pour pouvoir être exploitées davantage.

Situation familiale des résidents sortants



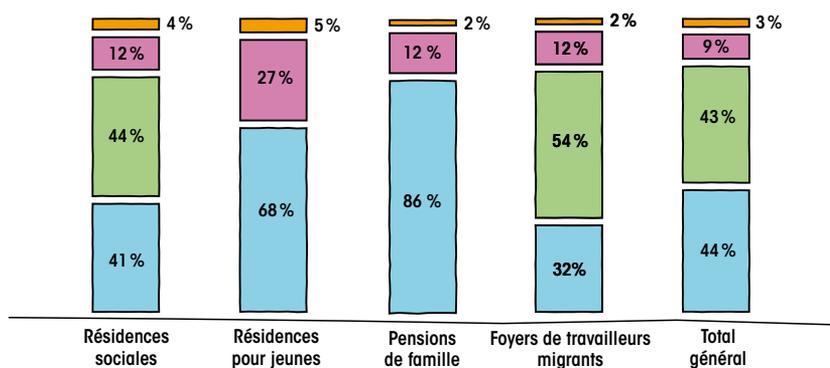
➔ Un équilibre entre résidents de nationalité française et étrangère

Les données relatives à la nationalité des résidents sortants sont moins exhaustives que celles des résidents présents au 31/12/2013. En effet, le taux de non-réponse est de 9% pour l'ensemble des typologies de logement-foyer. C'est particulièrement en foyer de travailleurs migrants et en résidence sociale que des informations sont manquantes (12% des résidents).

Toutefois, de manière générale, les taux de résidents de nationalité française et de résidents étrangers sont proches (respectivement 44% et 43%). Il est à noter que le taux de résidents de nationalité française ayant déménagé au cours de l'année 2013 (44%) est plus élevé que le taux de résidents présents au 31/12/2013 (30%).

Nationalités

- Non renseigné
- Union Européenne
- Hors Union Européenne
- France



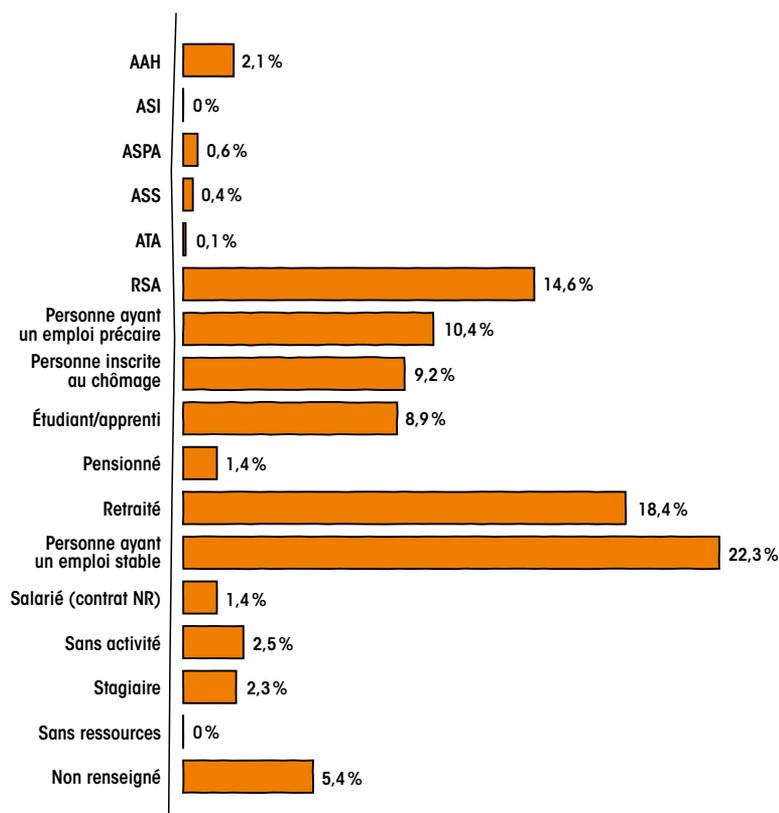


➔ Des résidents sortants plus proches de l'emploi que les résidents présents

Les résidents ayant quitté leur logement en 2013 sont, pour une large part, en emploi (34,1%) ou à la recherche d'un emploi (9,2%). Les personnes en emploi stable représentent à eux seuls 22,3 % des résidents sortants. Les étudiants, apprentis ou stagiaires représentent une part non négligeable des résidents sortants (11,1%).

Aussi, près de 17% des sortants sont allocataires de minima sociaux. Le taux de retraités et d'allocataires de l'ASPA s'élève, lui, à 19%.

Situation par rapport à l'emploi



Allocation adulte handicapé (AAH), Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA), Allocation de solidarité spécifique (ASS), Allocation temporaire d'attente (ATA), Revenu de solidarité active (RSA), Non renseigné (NR)



FOCUS SUR

➔ Les personnes en emploi
en CDI (4 137 résidents)

Typologie de logement-foyer : 42 % des résidents sortants en CDI sont logés en résidence pour jeunes, 32 % en résidence sociale et 26 % en FTM.

Répartition départementale : principalement situés dans les territoires franciliens, à savoir Paris (14 %), Seine-Saint-Denis (14 %), Val-de-Marne (12 %), Val-d'Oise (10 %), Hauts-de-Seine (8 %), Essonne (8 %).

Âge : 52 % ont plus de 29 ans.

Genre : 70 % sont des hommes.

Durée d'occupation : 73 % des résidents sortants sont présents en logement-foyer depuis une période égale ou inférieure à deux ans (soit deux points de plus que pour l'ensemble des résidents sortants).

Solution de logement : 45 % deviennent locataires (dont une majorité en logement autonome meublé), 7 % en logement-foyer, 5 % hébergés par un tiers et 2 % par la famille, 33 % non renseignés.

Motifs de départ : 29 % déclarent quitter la résidence pour accéder à un logement locatif pérenne, 17 % en raison de l'évolution de leur situation familiale ou professionnelle. Par ailleurs, 2 % des personnes en CDI ont rejoint temporairement leur pays d'origine et 1 % ont fait l'objet d'une mobilité dans le parc logement-foyer (mutation interne). Pour 30 % des résidents, le motif de départ n'est pas renseigné.

➔ Les allocataires de minima
sociaux (3 157 résidents)

Les résidents concernés sont les allocataires du RSA ou de l'AAH.

Répartition départementale : principalement situés dans les départements du Rhône (12 %), de la Moselle (7 %), des Bouches-du-Rhône (6 %)⁽¹⁾, du Bas-Rhin, de l'Essonne, de la Loire-Atlantique et de la Meurthe-et-Moselle (4 % respectivement).

La répartition départementale des résidents sortants allocataires de minima sociaux est nettement plus diffuse sur l'ensemble du territoire national que pour ceux en CDI pour lesquels, la polarisation en Île-de-France est particulièrement forte.

Âge : par rapport à la répartition par âge, des ménages présents au 31/12/2013, il y a une forte représentation des personnes dont l'âge se situe entre 30 et 62 ans, notamment en raison des conditions d'âge pour l'accès au RSA et de l'AAH.

Genre : 77 % sont des hommes.

Nationalité : principalement des résidents de nationalité française (60 %) soit 16 points de plus que l'ensemble des résidents sortants et 14 points de plus que les résidents allocataires du RSA, de nationalité française et présents au 31/12/2013.

Durée d'occupation : 59 % ont occupé leur logement durant une période inférieure ou égale à 2 ans soit 12 points de moins que pour l'ensemble des résidents sortants.

Solution de logement : les informations relatives aux solutions de logement des résidents sont partielles (45 % de non répondants). Parmi ces non-réponses et au regard des motifs de départ, 5 % de la population totale est décédée, 5 % a fait l'objet d'une résiliation du contrat de résidence et environ 5 % a quitté le logement en raison de l'évolution sociale et professionnelle. À titre indicatif, parmi les 1 725 résidents pour lesquels le renseignement est fourni, 28 % sont devenus locataires (22 % dans le parc social et 6 % dans le parc privé), 9 % sont logés en logement-foyer, 5 % sont hébergés chez un tiers (hors famille), et 2 % sont hébergés en structure collective d'hébergement.

(1) Les sortants allocataires des minima sociaux logés dans un logement-foyer ayant séjourné moins de deux ans s'élevaient à 62% dans le Rhône, 65% en Moselle et 63% dans les Bouches-du-Rhône.

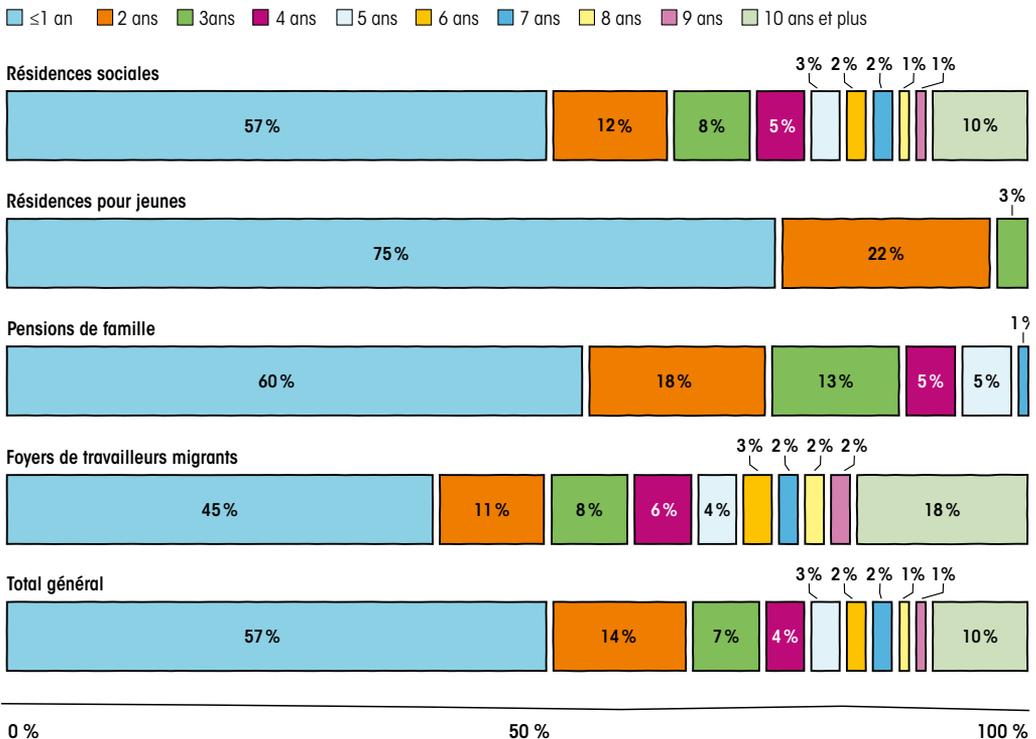


➔ Une durée de séjour courte, caractéristique des résidents sortants

De manière générale et d'après les données exploitées, les logements-foyers jouent leur rôle de logement temporaire. Plus de 70 % des résidents ayant quitté leur logement au cours de l'année 2013 y habitaient depuis moins de deux ans. Dans le détail, c'est au sein des résidences pour jeunes que l'ancienneté des résidents sortants est la plus faible (pour 97 % d'entre eux, la durée de séjour est inférieure à deux ans).

Il est à noter que sur les 131 résidents des pensions de famille faisant l'objet d'un départ en 2013⁽¹⁾, 78 % restent peu de temps dans ces établissements (moins de deux ans) contrairement à la fonction durable de ce type d'habitat.

Ancienneté



(1) 31 établissements soit 131 unités locatives.

⇒ **Un parcours résidentiel, *post* logement-foyer, difficile à appréhender**

Les indications relatives aux situations de logement après le logement-foyer ou, à défaut, aux motifs de départ, sont renseignées dans les logiciels de gestion pour seulement 61% des résidants. Ce faible taux appelle à la prudence en matière d'interprétation et de solidité des résultats.

Les résultats, exprimés en pourcentage, portent sur l'ensemble des résidants sortants de l'étude. Les deux situations les plus récurrentes, bien que les taux soient relativement peu élevés, sont l'accès au logement autonome ou pérenne (26% des résidants), l'accès à un nouveau logement en logement-foyer (8%) et l'hébergement chez la famille ou chez des tiers (8%, dont au moins 63% chez des tiers).

Il est à noter également qu'au moins 6% sont des résidants, dont l'âge est égal ou supérieur à 60 ans, effectuant des « aller-retour » ou, plus rarement, des départs définitifs vers leurs pays d'origine. Par ailleurs, de façon marginale, moins de 1% des résidants deviennent propriétaires ou sont hébergés dans des structures collectives ou vivent à la rue. Enfin, d'après les données étudiées, près de 5% des résidants sont décédés en 2013, soit près de 900 personnes.



FINANCEMENT DE LA PRODUCTION DE L'OFFRE DE 2009 À 2014

Précautions méthodologiques et sources

Les chiffres présentés ci-après sont issus du traitement, par l'Unaf, d'une extraction de données de l'Infocentre SISAL 2 (univers « CONSOLIDÉ »), extraites au 10 février 2015 par la DGALN⁽¹⁾. Ces données sont issues du système d'information de gestion, par les services instructeurs, État comme délégataires des aides à la pierre, des crédits sur le programme 135 (urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat) et des crédits Anah.

Les données présentées ici ne décrivent pas un stock d'opérations effectivement réalisées ou en cours de réalisation ; il s'agit davantage d'une photographie de l'activité de financement du logement accompagné à la date du 10 février 2015. Depuis cette date, la gestion des financements a pu donner lieu à la mise à jour⁽²⁾, par les services instructeurs, des informations sur 2014 comme sur les années antérieures. Par conséquent, une analyse réalisée sur des données extraites postérieurement à la date du 10 février 2015, donnerait nécessairement lieu à des résultats en partie différents de ceux présentés ici.

Pour autant, cette base de données constitue aujourd'hui, au niveau central, l'unique source permettant d'appréhender les volumes de logements produits sur plusieurs exercices ; son exploitation sur le segment du logement accompagné constitue une démarche nouvelle, venant en approfondissement du bilan annuel des logements aidés produit par la DGALN.

(1) Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

(2) Il peut s'agir de modifications comme de suppressions.



➔ De quoi parle-t-on ?

La focale est mise sur le « logement accompagné », quels que soient les maîtres d'ouvrage concernés ; tel que défini par l'Unafo, le logement accompagné regroupe diverses formes : les foyers de travailleurs migrants ou de jeunes travailleurs, les résidences sociales (dont pensions de famille et résidences accueil). La catégorie du logement accompagné⁽¹⁾ n'existant pas en tant que telle dans la base de données source, le traitement effectué par l'Unafo a consisté à effectuer une succession de tris :

- Concernant la « nature des opérations », sont écartées celles relatives aux « aires de gens du voyage » et aux « études ».
- Concernant la « nature des logements », ne sont retenues que les catégories suivantes : « Foyer-Rés. Sociale », « maisons relais », « résidences accueil », « résidence sociale » et « résidences sociales classiques »⁽²⁾.

Un retraitement a été opéré, de sorte à rassembler les opérations en 3 catégories : « résidences sociales », « pensions de famille » et « résidences accueil ».

➔ Qu'en est-il des opérations de réhabilitation des FTM ? Des créations de FJT ou de résidences sociales jeunes ?

L'organisation de la base de données SISAL a imposé **une analyse basée sur la typologie de l'établissement créé**. Aussi, opérer un croisement avec les « types de bénéficiaires » et/ou la « typologie d'opération » permet-il d'affiner cette vision et de tenter d'appréhender, par exemple, le cas des réhabilitations de FTM (en triant les opérations de réhabilitation destinées au public issu de FTM), de création de sites de desserrement (en isolant la construction neuve destinée au public de FTM). De même, les sites produits à destination du public jeune peuvent être identifiés.

Pour autant, deux réserves importantes sont à noter :

- Les projets sociaux étant, en règle générale, relativement ouverts, la corrélation public/produit-logement sera maniée avec prudence.
- Les opérations de production de résidences sociales labellisées « FJT » n'apparaîtront pas en tant que telles, car l'information concernant ce régime d'autorisation n'est pas stockée dans la base de données.

Les résultats de cette analyse sont présentés sous forme de graphiques commentés.

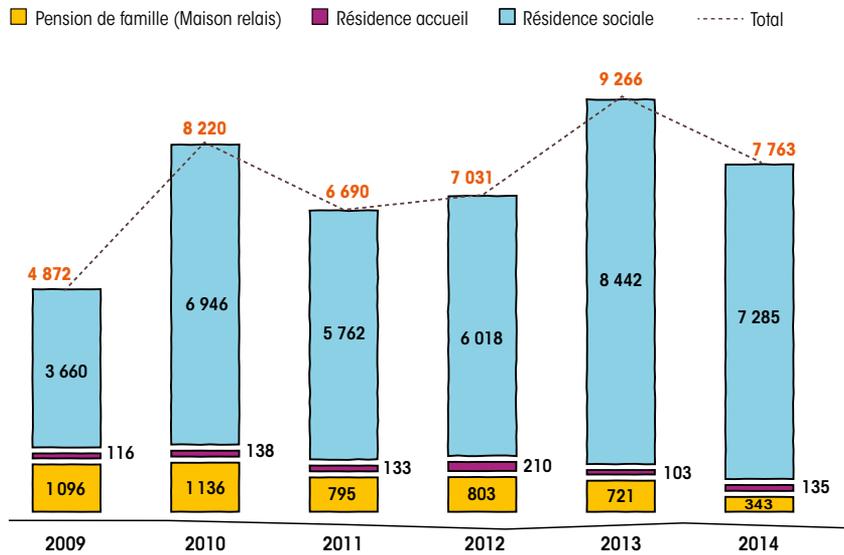
(1) De même, la catégorie, pourtant codifiée, de « logement-foyer », n'apparaît pas en tant que telle dans l'arborescence de l'infocentre SISAL.

(2) Les autres catégories existantes ne faisant pas l'objet d'un traitement ici sont « logements-foyers », « autres » « autres logements-foyers », « logements ordinaires », « hébergement », « hébergement d'urgence », « logements ordinaires ».

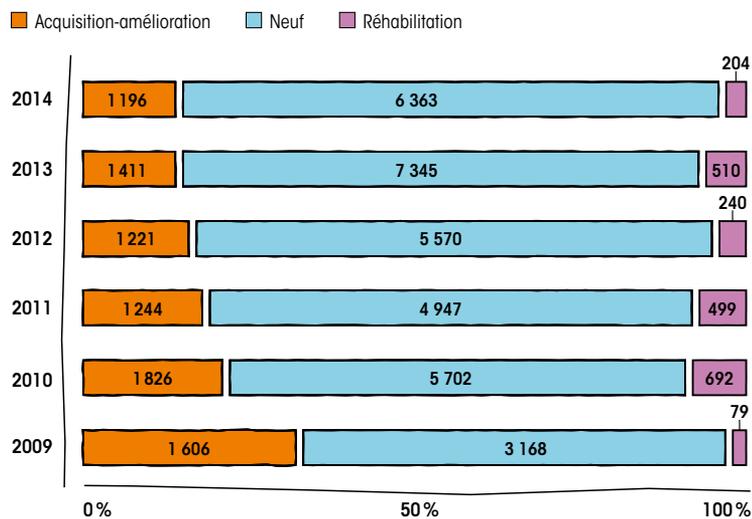
UN PREMIER PANORAMA DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

→ Entre 4 800 et 9 200 unités locatives financées par an, entre 2009 et 2014

Évolution des typologies d'établissements financés depuis 2009



Évolution des types d'opérations de logement accompagné financées

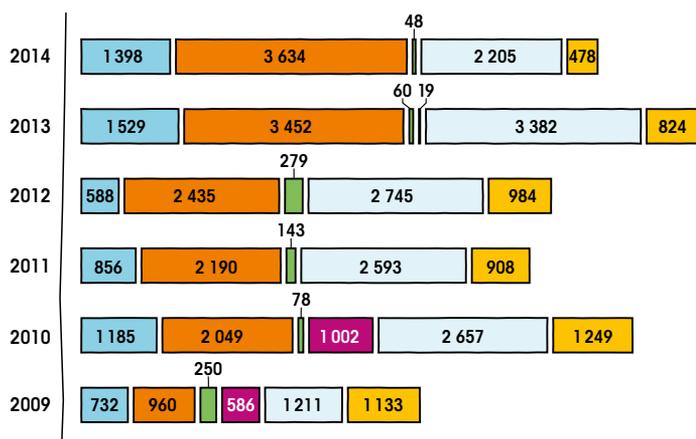


Le volume total de logements accompagnés financés sur la période oscille entre 4 800 et 9 200 unités par an. En 2014, environ 90 % des logements produits se situent en résidence sociale, proportion en hausse sur la période. En effet, soutenue à partir de 2009 avec la mise en œuvre du plan de relance, la production de pensions de famille (et résidences accueil) est en recul ces dernières années.

➔ Diverses catégories de publics identifiées dès la phase financement

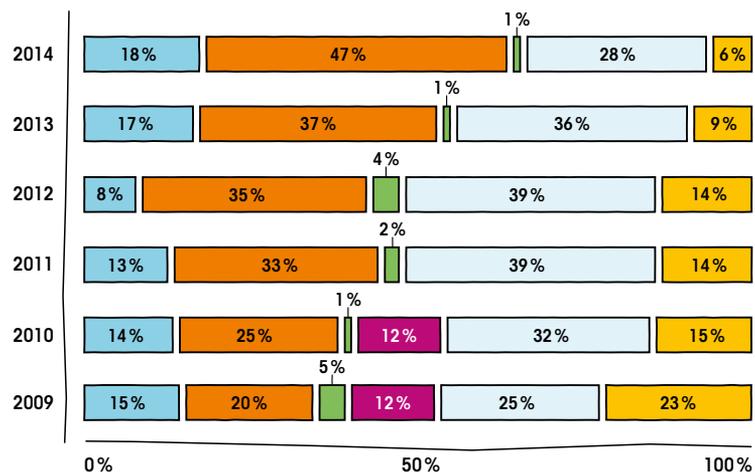
Types de bénéficiaires des logements accompagnés financés depuis 2009 (en nombre de logements)

Autres publics spécifiques Jeunes Ménages
Publics issus de FJT Publics issus de FTM Publics maison relais ou rés. accueil



Évolution de la répartition des types de bénéficiaires des logements financés depuis 2009

Autres publics spécifiques Jeunes Ménages
Publics issus de FJT Publics issus de FTM Publics maison relais ou rés. accueil



Les pensions de famille et résidences accueil sont destinées en totalité aux personnes appartenant à la catégorie dédiée.

➔ Une majorité d'opérations de petite taille et composées de logements de type 1

La taille médiane des établissements produits entre 2009 et 2014 est de 24 UL (unités locatives), et 75 % des opérations comptent moins de 55 UL ; le poids de la production de pensions de famille (ou résidences accueil), ne semble pas, à lui seul, expliquer la taille relativement modeste de nombreuses opérations.

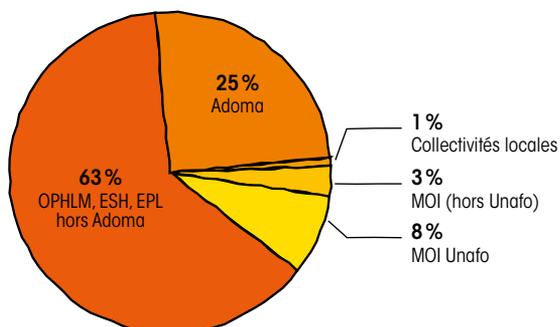
92 % des logements à financer sont de type 1 (incluant 1' et 1bis, la base de données ne détaillant pas ces sous-catégories), 7% de type 2 et 1% de type 3.

➔ Quatre catégories de maîtres d'ouvrage

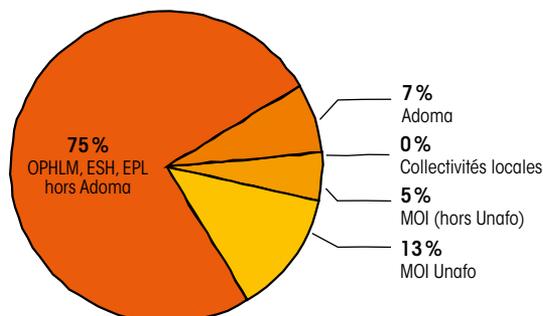
Les maîtres d'ouvrage des opérations financées peuvent être regroupés en 4 catégories :

- Les collectivités locales : il peut s'agir d'EPCI, d'établissements publics locaux (CCAS) ou de communes. Elles réalisent en moyenne 1% de la production de logement accompagné.
- Adoma : SEM d'État, il s'agit de l'acteur public historique du secteur du logement pour travailleurs migrants et aujourd'hui du logement accompagné. En moyenne depuis 2009, sa « production » représente 24 % des UL produites.
- Les OPHLM, ESH, SEM (hors Adoma) : 67 % des UL financées entre 2009 et 2014 sont détenues par des organismes HLM. Dans plus de deux tiers des cas, il s'agit d'ESH et, pour un quart environ, d'offices HLM.
- Les organismes agréés MOI (OMOI) : il s'agit d'organismes aux statuts juridiques divers (associations, fondations, SA, UES, etc.), de droit privé à vocation d'intérêt général et sans but lucratif, reconnus par l'État comme pouvant bénéficier de financements publics pour la production de logements. Ils assurent, en moyenne depuis 2009, 16 % de la production totale de logements accompagnés. Au sein de cette catégorie, distinguons :
 - les OMOI du réseau Unafo : représentant environ 12 % des UL financées ;
 - les OMOI hors réseau Unafo, intervenant majoritairement dans le champ des pensions de famille (41 %) et des résidences destinées aux jeunes (37 %).

**Répartition des logements financés en 2014
en résidence sociale par types de maîtres d'ouvrage
(secteur logement accompagné)**



**Répartition des logements financés en 2014
en pension de famille (y. c. résidence accueil)
par types de maîtres d'ouvrage
(secteur logement accompagné)**



Au-delà de ces éléments généraux, on dénote un poids d'intervention variable de certains acteurs selon les types de logements accompagnés produits : l'offre en résidence sociale est à 36% issue d'intervention d'OMOI et d'Adoma, quand, en pension de famille (y compris résidence accueil), ce chiffre s'élève à 25% seulement.

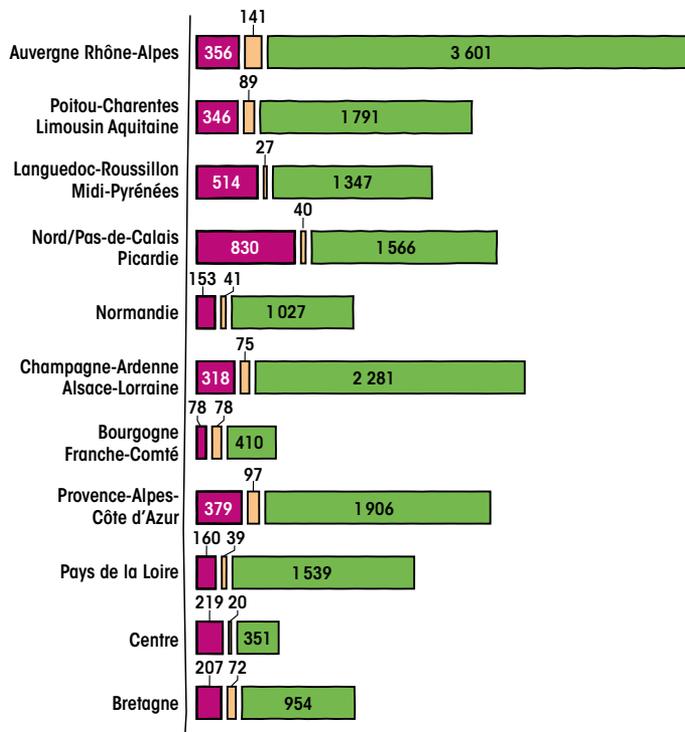
Compte-tenu de leurs fortes capacités d'intervention et d'un périmètre d'action plus élargi, les organismes HLM sont les plus gros producteurs de logements accompagnés.

➔ Une majorité de logements financés situés en Île-de-France

Entre 2009 et 2014

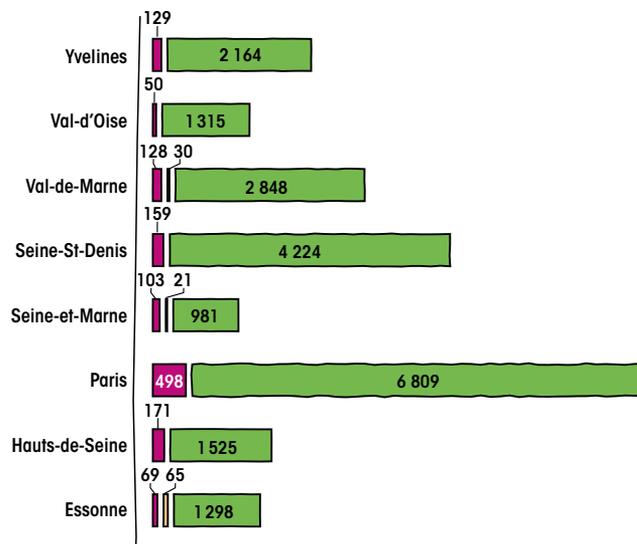
Nombre de logements accompagnés financés par région entre 2009 et 2014 hors Île-de-France

■ Pension de famille (Maison relais) ■ Résidence accueil ■ Résidence sociale



Répartition par département des logements accompagnés financés entre 2009 et 2014 en Île-de-France

■ Pension de famille (Maison relais) ■ Résidence accueil ■ Résidence sociale

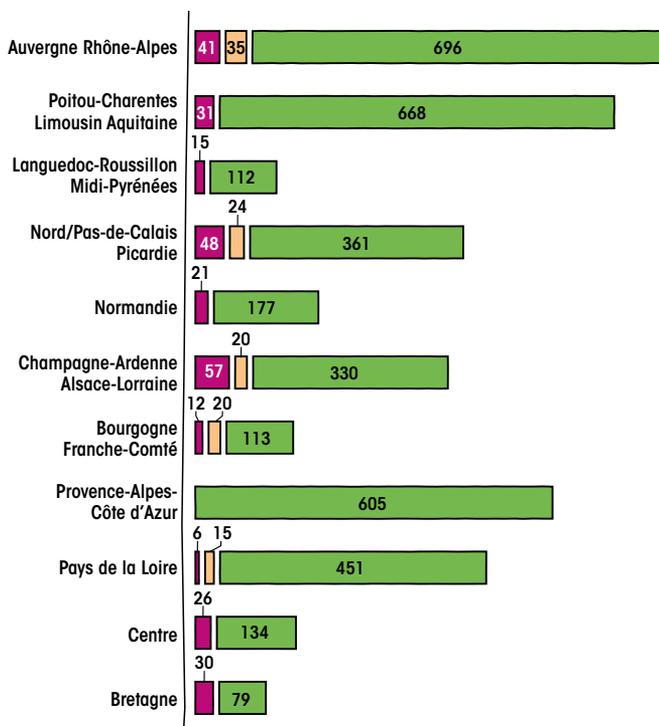




En 2014

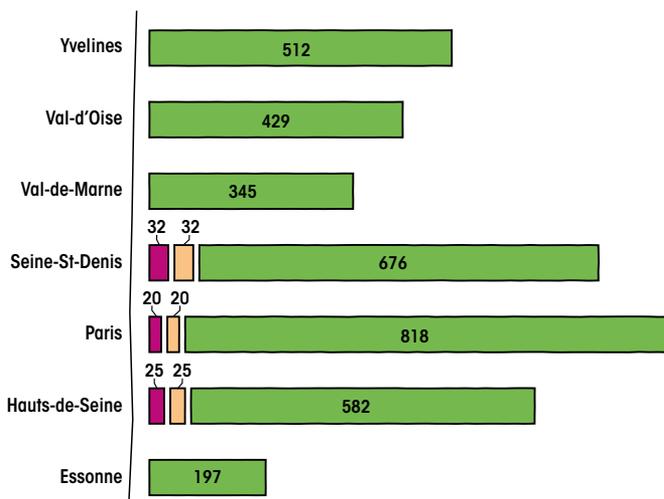
Nombre de logements accompagnés financés par région en 2014 hors Île-de-France

■ Pension de famille (Maison relais) ■ Résidence accueil ■ Résidence sociale



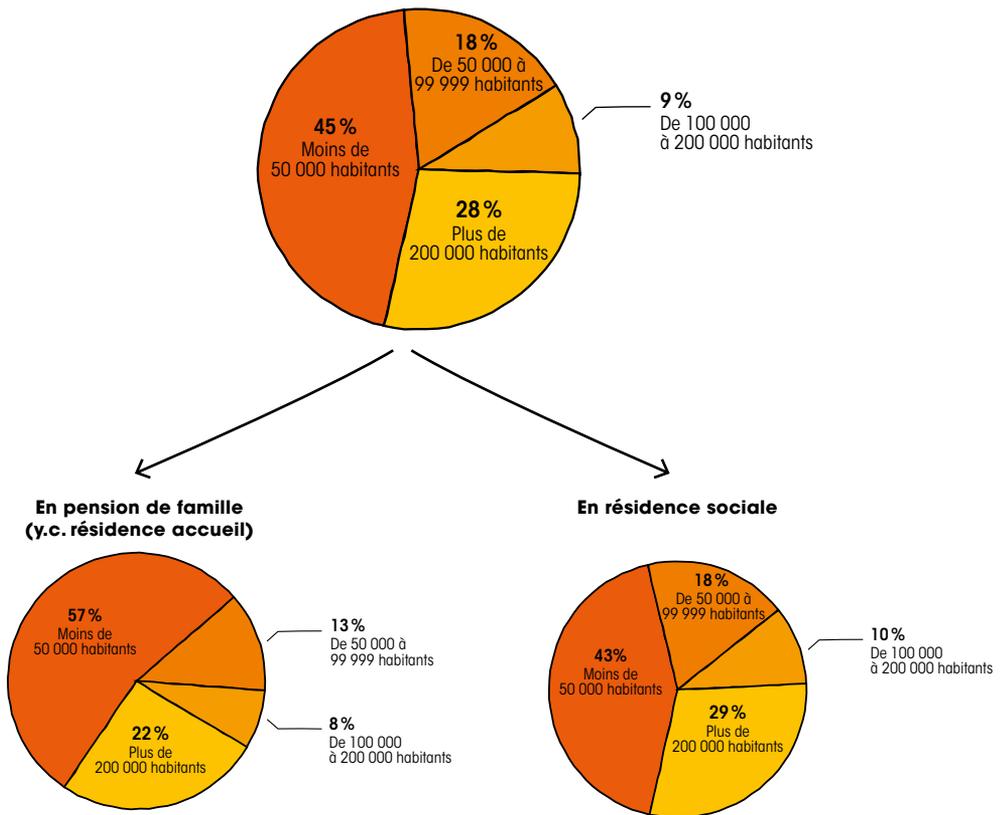
Répartition par département des logements accompagnés financés en 2014 en Île-de-France

■ Pension de famille (Maison relais) ■ Résidence accueil ■ Résidence sociale

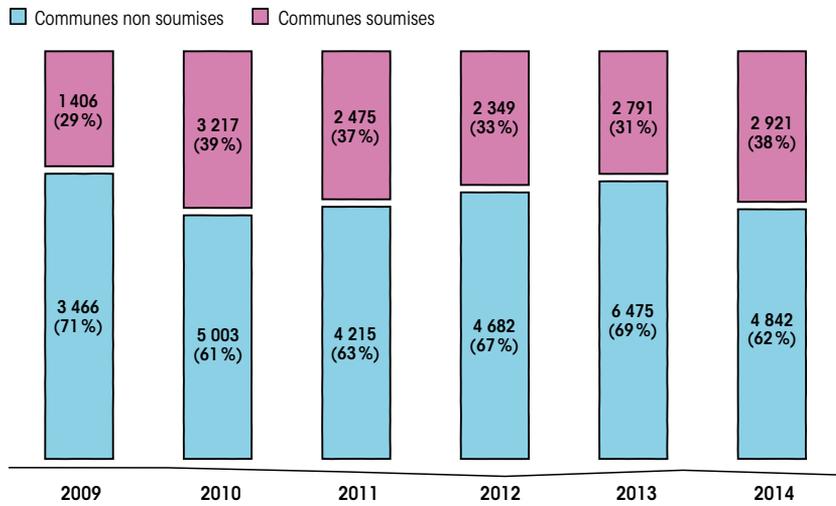


Une production implantée, pour moitié, dans les communes de moins de 50 000 habitants et, pour un tiers, dans les communes de plus de 200 000 habitants

Taille des communes d'implantation des logements financés depuis 2009



Logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU



➔ Un coût moyen par logement stable de 70 K€

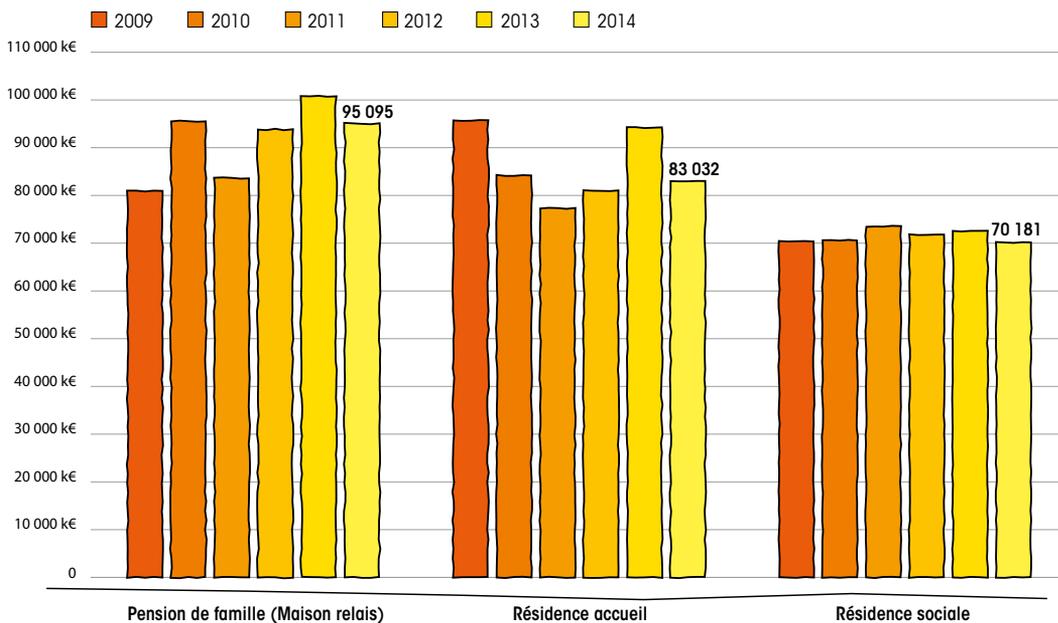
Impacté directement par le volume de logements des opérations, le coût moyen global des projets est stable depuis 2009, s'établissant à :

- 1 400 K€ en résidence accueil ;
- 1 700 K€ en pension de famille ;
- 4 000 K€ en résidence sociale.

Ramené au logement, le coût unitaire moyen est logiquement plus élevé en pension de famille et résidence accueil qu'en résidence sociale, du fait de surfaces importantes destinées aux espaces collectifs. Pour les opérations financées entre 2009 et 2014, le coût moyen par logement s'élevait ainsi à des montants inférieurs aux logements locatifs sociaux classiques, du fait d'une prépondérance de logements de petite taille :

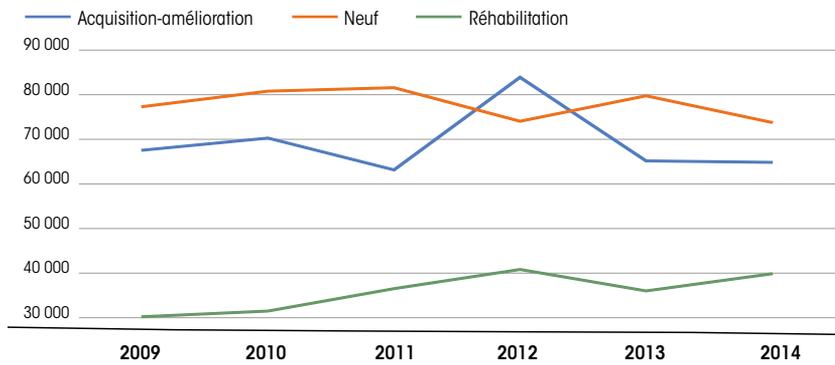
- 78 à 110 K€/UL en pension de famille et résidence accueil, avec une certaine variabilité selon les exercices ;
- **70 K€/UL en résidence sociale**, avec une stabilité sur les 5 exercices ;
- 35 K€/UL en réhabilitation ;
- 69 K€/UL en acquisition amélioration ;
- 77 K€/UL en construction neuve.

Évolution du coût moyen unitaire par type d'établissement

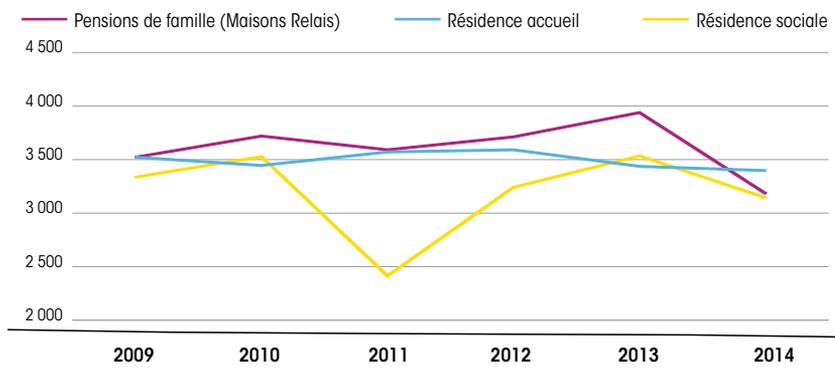




Coût unitaire(€/UL)



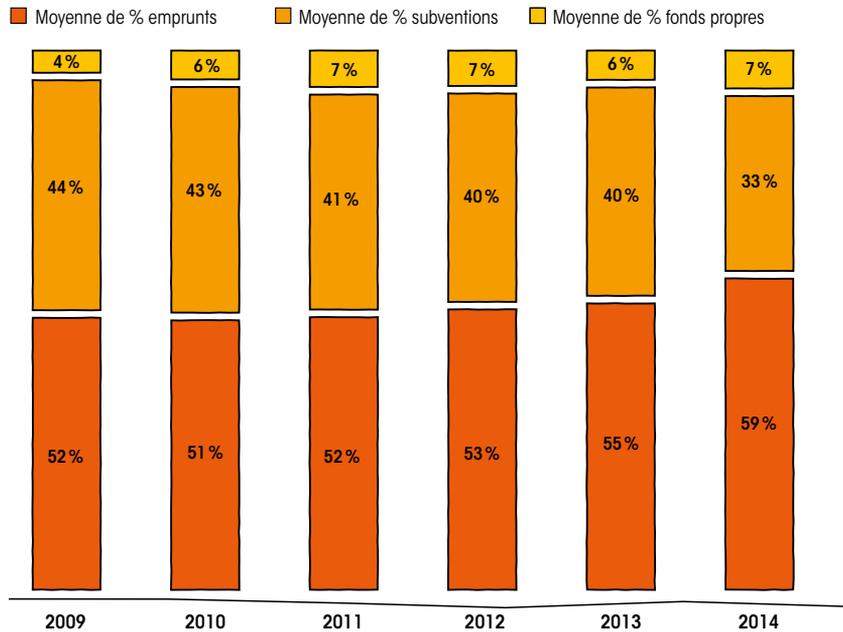
Coût unitaire (€/m²/SU)



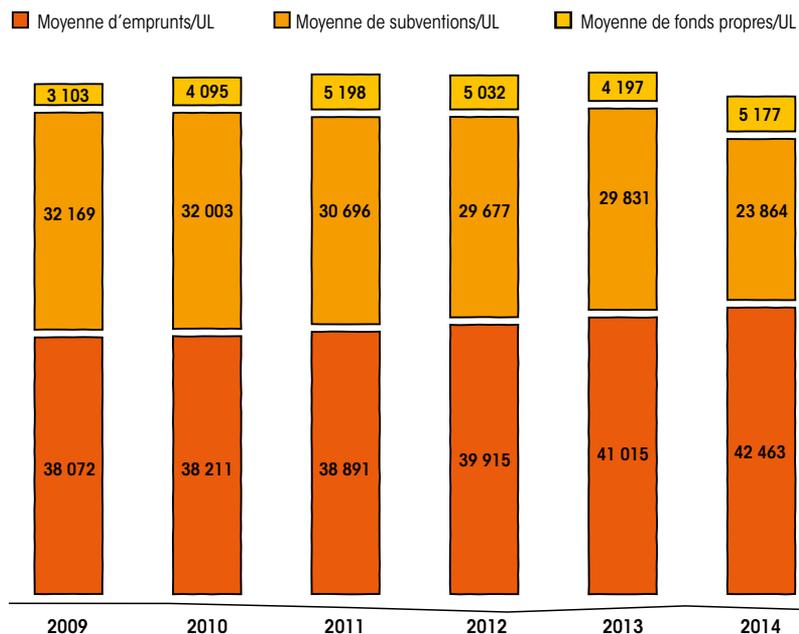
➔ Un net recul de la part de subvention dans les plans de financement

La production de logement accompagné fait intervenir trois sources de financement possibles: les subventions (État et autres), les emprunts et les fonds propres, selon les niveaux moyens suivants:

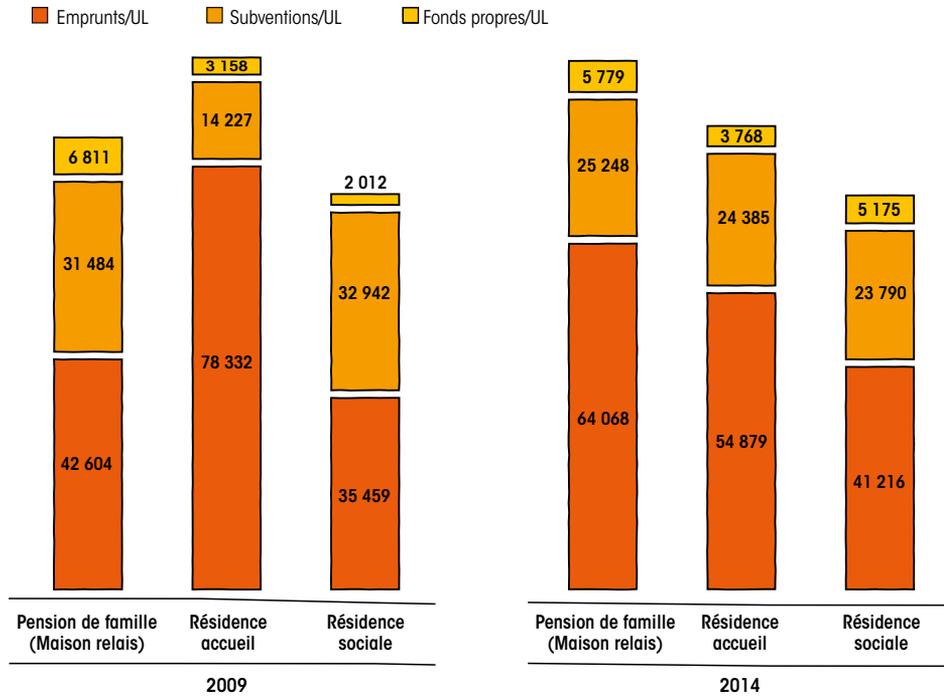
Structure de financement des opérations



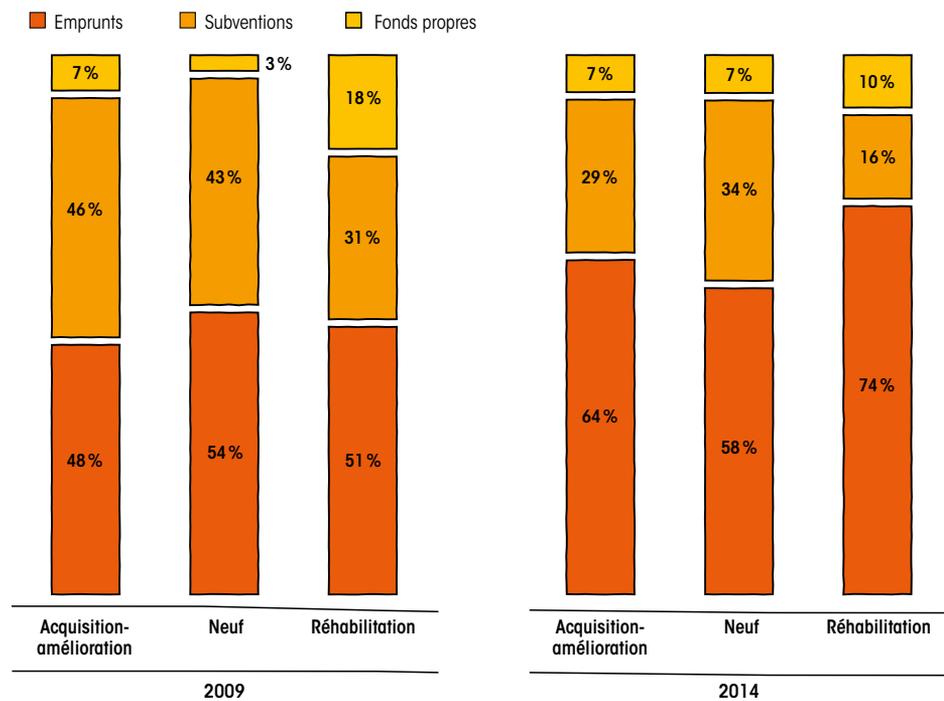
Évolution des plans de financement moyens ramenés à un logement accompagné produit en K€



Plans de financements moyens ramenés à un logement accompagné produit en K€ en 2009 et en 2014

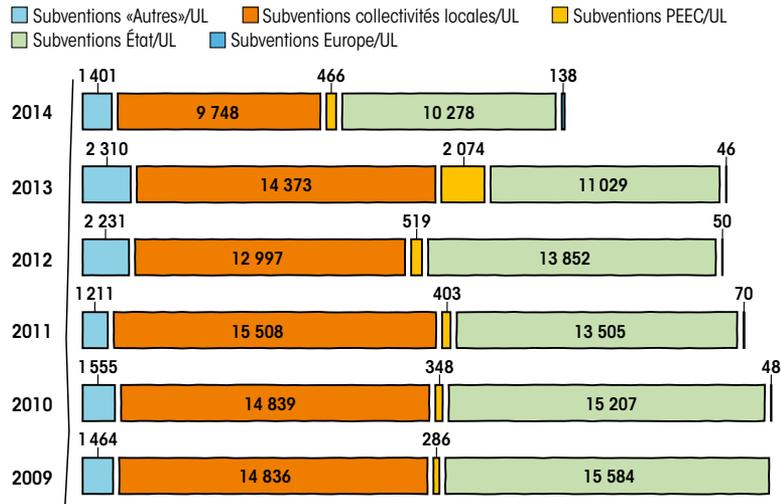


Structures de financement moyennes par types d'opérations en 2009 et en 2014



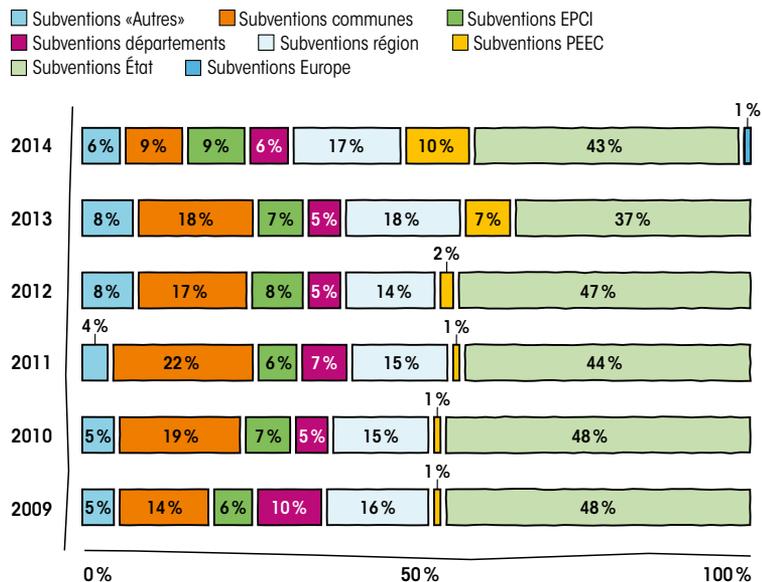
La réduction de la part des subventions dans le plan de financement global est une tendance confirmée sur les cinq exercices analysés. Le besoin de financement qui en résulte est absorbé par les prêts, dont la proportion ne cesse d'augmenter (de 51 à 59 % sur la période). Ainsi, la subvention État par logement est en moyenne de 10 K€ en 2013 et 2014, alors qu'elle s'élevait à 15 K€ en 2009 ou 2010.

Évolution des montants de subventions moyens par logement en K€



Plus précisément, la combinaison même des différentes sources de subventions peut être observée : la subvention État (financement PLAI, programme 135) est en recul et couvre, en 2014, 43 % du total des subventions mobilisées dans le projet (contre 48 % en début de période), alors que les collectivités locales contribuent dans des proportions voisines (41 % en 2014, 46 % en début de période). *A contrario*, les subventions du 1% ont été mobilisées de façon croissante, contribuant en moyenne à hauteur de 10% du total des subventions en 2014.

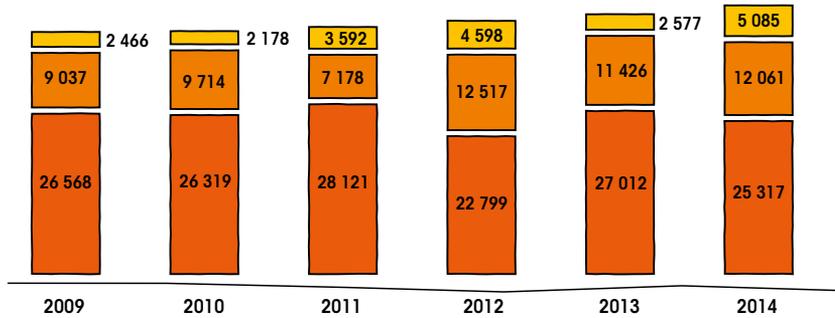
Répartition des types de subventions mobilisées (moyennes globales annuelles)



Concernant les prêts, l'analyse détaillée montre que les emprunts sont majoritairement issus de la CDC (65% en moyenne sur la période), puis du 1%.

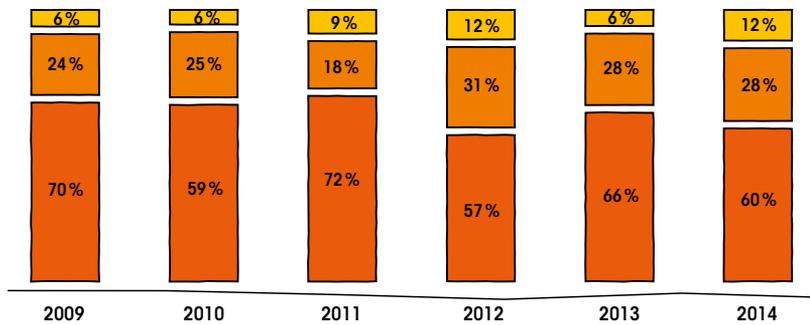
Évolution des montants moyens de prêts mobilisés par logement en K€

- Somme de % Prêts autres/UL
- Moyenne de % Prêts PEEC/UL
- Moyenne de % Prêts CDC (ou Crédit Agricole)/UL



Répartition de prêts mobilisés (moyennes globales annuelles)

- Somme de % Prêts autres
- Moyenne de % Prêts PEEC
- Moyenne de % Prêts CDC (ou Crédit Agricole)

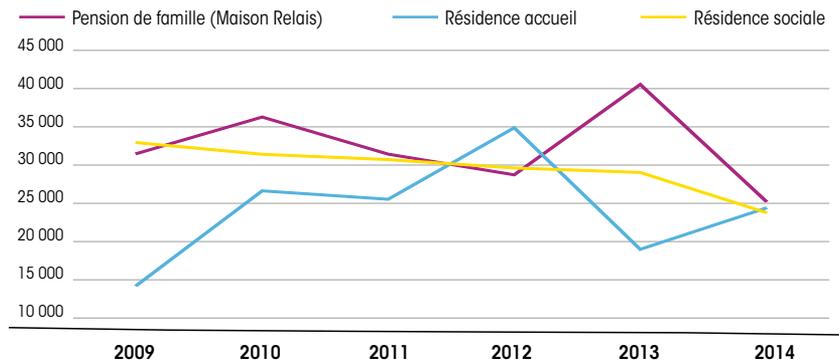


➔ Un accès aux subventions décorrélé du profil des opérations

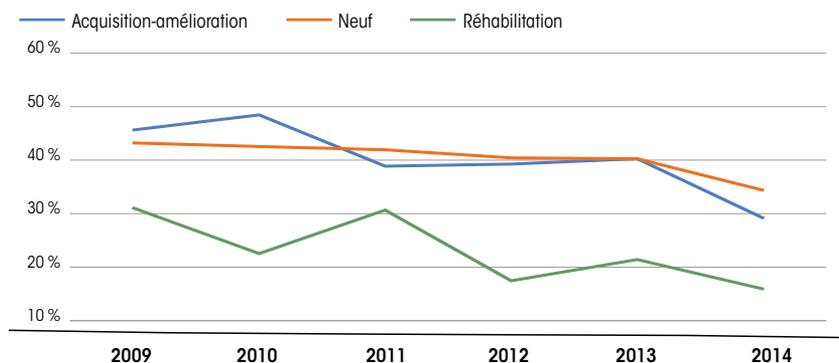
L'examen des données ne démontre pas de corrélation évidente entre le profil des établissements et leur mode de financement :

- Pour ce qui est de la typologie des établissements : du fait de tailles d'échantillons très disparates, il n'est pas possible d'établir de tendance significative selon que l'on se situe en résidence sociale, en pension de famille ou en résidence accueil. Le nombre important de logements produits en résidence sociale donne lieu à une moyenne peu volatile, orientée à la baisse sur la période. *A contrario*, en pension de famille et résidence accueil, le trop faible périmètre de production donne lieu à de fortes variations.
- Concernant le type d'opération : les réhabilitations sont proportionnellement les opérations les moins coûteuses en subventions (*cf. supra*) mais, portant sur un patrimoine en majeure partie amorti, il paraît logique qu'elles reposent davantage sur la mobilisation d'emprunts ou de fonds propres.

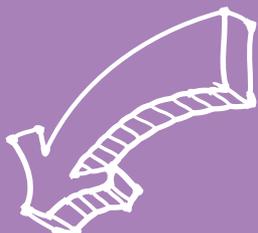
Évolution des montants moyens de subventions par logement, selon le type de produit réalisé



Évolution des taux de subvention selon le type d'opération



- Enfin, il ne semble pas y avoir de lien avéré entre la taille des établissements et la répartition des différents financements, si ce n'est un moins bon taux de couverture des subventions des très petites (moins de 5 logements) ou très grosses opérations (plus de 150 logements).



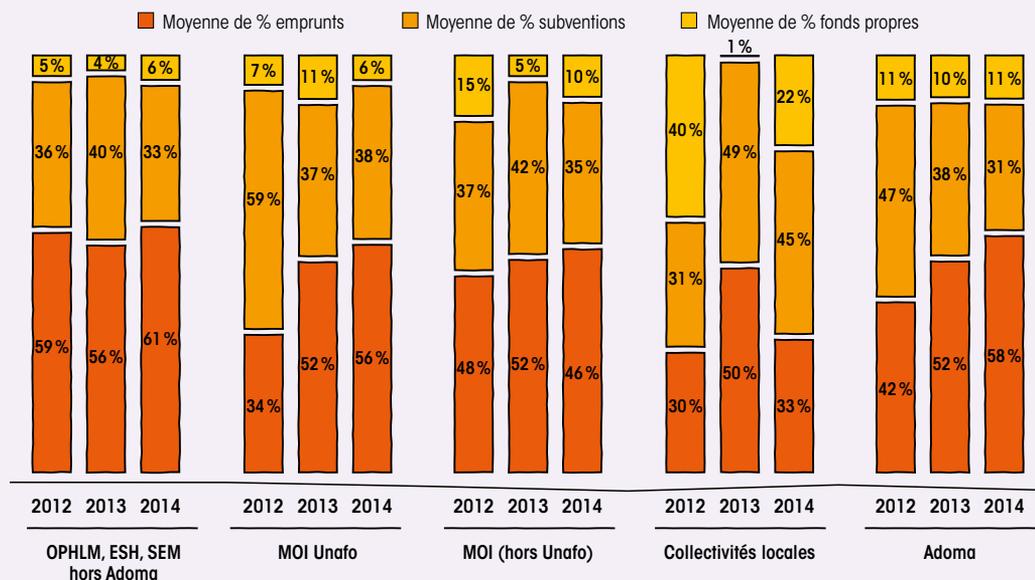
FOCUS SUR

➔ Spécificité des plans de financement des opérations selon les maîtres d'ouvrage

Au-delà des tendances générales et d'un recours croissant de l'emprunt sous l'effet de la réduction continue des niveaux de subvention, les acteurs intervenant dans le champ de la production de logements accompagnés assoient le financement de leurs opérations de façon diversifiée, reflétant les structurations financières alternatives.

- Les OPHLM, ESH ou SEM (hors Adoma) mobilisent en moyenne leurs fonds propres de façon plus limitée (3 à 6 % sur la période) et ont recours, en proportion, à d'importants emprunts (56 % en moyenne sur la période). Ayant un périmètre d'intervention plus vaste et développant d'autres activités, la production de logement accompagné peut bénéficier des effets de péréquation induits.
- En position intermédiaire, Adoma assoit, en moyenne, le financement des opérations sur une plus forte proportion de fonds propres investis (11 % sur la période) et, par conséquent, finance sur l'emprunt dans une proportion légèrement plus faible (52 %).
- Les OMOI mobilisent davantage de subventions (de 40 à 47 % en moyenne sur la période), mais aussi davantage de fonds propres (9 %) que les organismes HLM ou SEM. Leurs activités souvent multiples (hébergement, médico-social, insertion par l'emploi, etc.) en font des structures peu capitalistiques et moins enclines à l'endettement.
- Enfin, les collectivités locales s'illustrent par une forte variabilité des modes de financement, qui ne peut être analysée du fait d'un échantillon trop restreint.

Structure de financement des opérations financées en 2012, 2013 et 2014, par typologie de maîtres d'ouvrage



L'UNAFO, LE RÉSEAU DES PROFESSIONNELS DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ



29/31 rue Michel-Ange - 75016 Paris
Tél. 01 40 71 71 10 - Fax. 01 40 71 71 20

contact@unafo.org

www.unafo.org