

*Communauté  
d'Agglomération  
Mulhouse Sud Alsace*

# Logements foyers et hébergement d'urgence dans l'agglomération mulhousienne

## Diagnostic

Version définitive  
Juillet 2006

## SOMMAIRE

<b>I. Les caractéristiques de l'Offre en logements foyers et en Hébergement</b> .....	<b>p. 3</b>
Une concentration de l'offre à Mulhouse .....	p. 3
La diversité de l'offre : des structures collectives au logement diffus .....	p. 4
De la chambre collective au studio individualisé .....	p. 4
Divers degrés d'intervention sur le patrimoine bâti .....	p. 5
Une vacance faible touchant plus les foyers que les structures d'hébergement .....	p. 6
Accroissement de l'offre durant la période hivernale .....	p. 6
<b>II. L'occupation du parc</b> .....	<b>p. 7</b>
Des personnes isolées majoritaires au sein des structures d'accueil .....	p. 7
Un faible niveau de ressources .....	p. 7
Des moyennes d'âge hétérogènes, mais une paupérisation de plus en plus précoce .....	p. 8
Provenance géographique des résidents .....	p. 8
Des parcours résidentiels hétéroclites.....	p. 8
Durées d'occupation: du provisoire... au permanent .....	p. 9
<b>III. Les caractéristiques de la Demande d'hébergement et de logements foyers</b> .....	<b>p. 10</b>
Une demande principalement locale.....	p. 10
Un nouveau profil familial: de plus en plus de femmes avec/sans enfants.....	p. 10
Une population jeune en constante progression .....	p. 10
Un statut d'hébergement principalement lié à une situation de rupture.....	p. 11
De lourdes difficultés sociales et professionnelles .....	p. 11
Une forte proportion de refus, consécutive à un engorgement des structures et des difficultés d'accès au logement de droit commun.....	p. 11
<b>Mise en relation synthétique de l'Offre et de la Demande</b> .....	<b>p. 13</b>
<b>Conclusion: analyse selon les publics</b> .....	<b>p. 14-15</b>
<b>Les enjeux pour l'agglomération en matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées</b> .....	<b>p.16</b>
1. Faciliter la sortie des dispositifs temporaires.....	p. 16
2. Diversifier l'Offre pour mieux s'adapter à la Demande .....	p. 16
3. Territorialiser et déconcentrer l'Offre en dehors de la ville centre.....	p. 17

# I. Les caractéristiques de l'Offre en logements foyers et en hébergement

## Une concentration de l'offre à Mulhouse

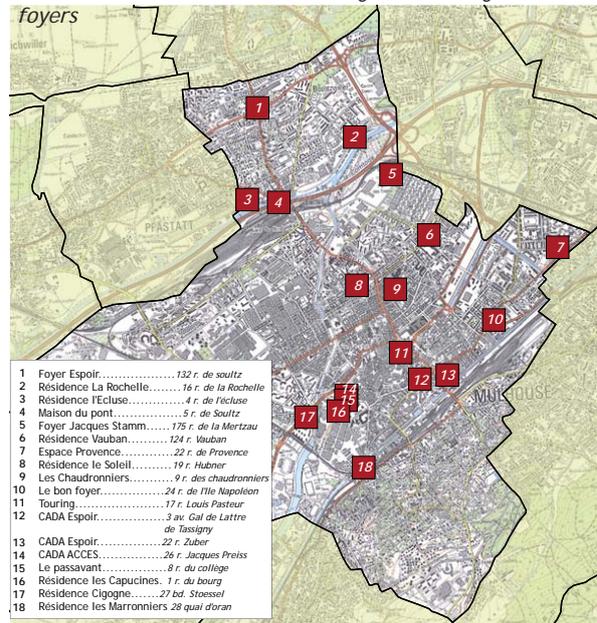
Le dispositif départemental « urgence sociale et insertion » repose sur un socle permanent de 1833 places en hébergement (y compris les places financées par l'Allocation Logement Temporaire), mobilisées tout au long de l'année et réparties sur seulement 16 communes haut rhinoises. Ainsi, la **ville de Colmar compte 278 places consacrées à l'hébergement** (CHRS, hébergement d'urgence), soit **15% de l'offre départementale**. Les disponibilités offertes en matière d'hébergement, d'urgence et d'insertion, dans la ville de Mulhouse sont estimées à **1134 places (dont 593 places financées par l'ALT)**, soit **62% de l'offre départementale**. Face aux évolutions et aux besoins des publics accueillis, entre 2000 et 2005, les **capacités d'accueil au niveau du département ont progressé de 67,7%** (données DDASS).

Le logement en foyer mobilise une capacité approximative de **1700 places sur la commune de Mulhouse**, ce qui représente **70% de l'offre départementale**.

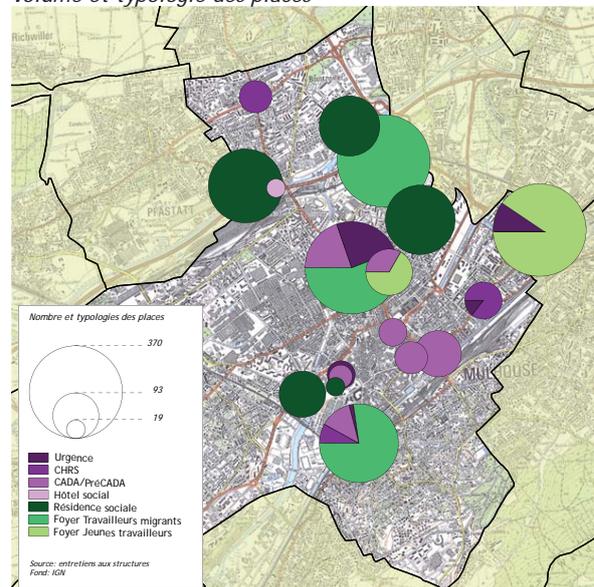
*L'hyperconcentration dans le centre mulhousien tend cependant à s'amenuiser par :*

- l'inauguration de la première maison relais de l'agglomération mulhousienne sise à Riedisheim le 18 novembre 2005.
- la gestion de deux appartements situés sur les communes de Lutterbach et Pfastatt par l'association «Espoir».

Localisation des structures d'hébergement et logements foyers



Volume et typologie des places



Source: entretiens aux gestionnaires, 2005

### Données démographiques locales

- un rythme de croissance élevé de la population : le taux de croissance annuel alsacien est 2 fois supérieur à celui de la France métropolitaine.
- une région fortement urbanisée : une densité de population parmi les plus élevées d'Europe (209 hab/km<sup>2</sup>). L'aire urbaine de Mulhouse rassemble 16% de la population et des emplois de la région.
- un pourcentage d'étrangers supérieur à la moyenne nationale : en 1999, les étrangers représentaient 7.4% de la population régionale, contre 5.6% au niveau national.
- un afflux de demandeurs d'asile : 478 demandes en 1999 et 1075 demandes en 2002 dans le Haut Rhin
- une région redevenue attractive mais où l'on compte toujours 19 000 bénéficiaires de minima sociaux, une concentration des personnes en difficulté, en situation de précarité et d'exclusion dans les grandes agglomérations.

(Source : DRASS Alsace)

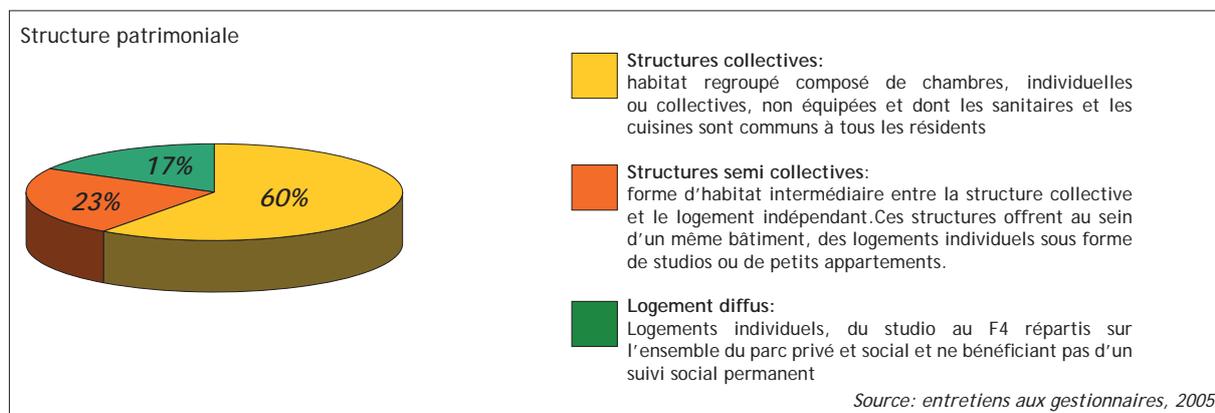
### Situation de l'hébergement dans le département du Doubs

- 70% de l'offre d'hébergement (CHRS, CPH, CADA, hébergement d'urgence confondus) est concentrée à Montbéliard
- 18% de l'offre d'hébergement est concentrée à Besançon

(Source : DDASS Doubs)

## La diversité de l'Offre: des structures collectives au logement diffus

Le mode privilégié reste *l'habitat collectif* représentant à lui seul 60% des places totales disponibles, logement-foyers et hébergement confondus. Cette caractéristique est encore plus fortement marquée en ce qui concerne le *logement en foyers* pour lequel *la structure collective est la solution privilégiée par les gestionnaires à 73%*.



## De la chambre collective ... au studio individualisé

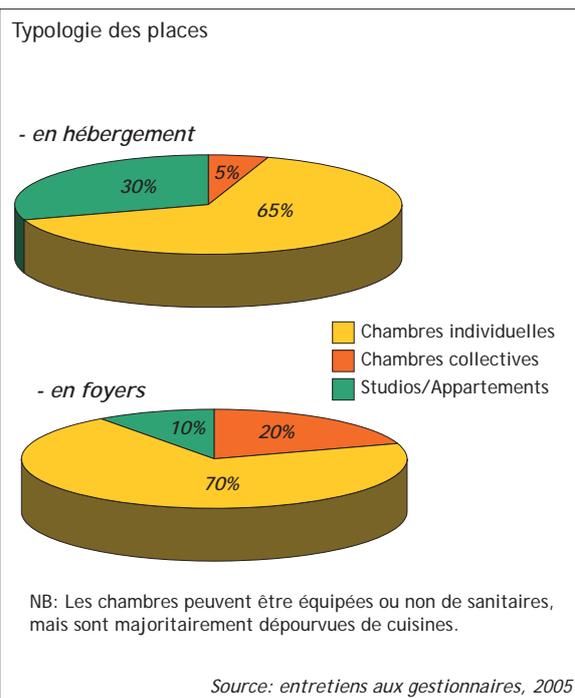
En foyer comme en hébergement, les chambres individuelles, souvent non équipées constituent la majorité du parc. Une spécificité concerne les *Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)* où *l'hébergement se fait à presque 50% dans des studios/appartements* en raison de l'augmentation du contingent de familles accueillies.

L'association ALEOS se place sur un *marché concurrentiel à celui des chaînes d'hôtel à bas prix* (type «Roi Soleil» ou «Formule 1») *pour attirer une population de travailleurs* qui semble avoir déserté ces structures à la base créées pour eux: dans cette perspective, elle propose une dizaine de produits allant de la chambre avec lavabo d'une surface de 8 m2 au grand studio aménagé, certains logements pouvant atteindre jusqu'à 60 m2.

Montants mensuels moyens des redevances demandées

Typologie du logement	FJT Acces	Aleos	Altram	ANARF	Sonacotra
Chambre individuelle	377 €	301 €	360 €	205 €	227 €
Chambre collective	/	/	272 €	109 €	/
Studio	/	395 €	519 €	/	417 €
Logement (unité de vie 2 ou 4 personnes)	315 €	299 €	/	/	/

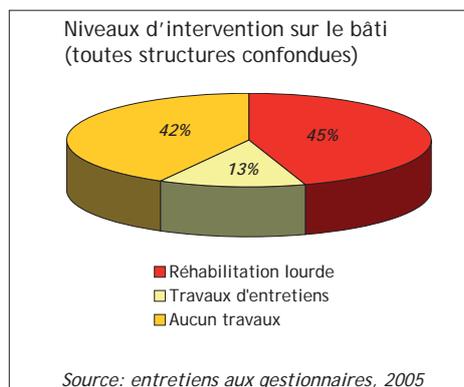
Source:  
entretiens aux gestionnaires ANARF, SONACOTRA, ALTRAM, 2005  
grille tarifaire FJT les Chaudronniers (ACCES), 2005  
grille tarifaire ALEOS par foyers, 2005



## Divers degrés d'intervention sur le patrimoine bâti

Construites pour la plupart dans les années 1960-70, *moins de la moitié des structures d'accueil ont fait l'objet de réhabilitations lourdes* entraînant des modifications du bâti ou un réaménagement intérieur.

30% des structures se sont limités à la réalisation de travaux d'entretiens ou de mise aux normes (aménagement de sanitaires privatifs, réfection de parties communes...).



Certains établissements ont programmé des travaux de restructurations lourdes.

\* Ainsi, le Foyer la Rochelle, situé dans le périmètre ANRU participe à la dynamique de rénovation du quartier de Bourtzwiller: le projet consiste en une opération de démolition/reconstruction qui participe à la production d'une offre en petits logements de qualité, mieux insérée dans le quartier et évolutive avec la demande à moyen terme.

\* Espoir, gestionnaire de deux CHRS, a procédé, début 2006, au regroupement de ses structures, consécutivement au projet de démolition du foyer les Marronniers, cet établissement accueillant le CHRS Homme d'Espoir.

\* Le CHU/CHRS d'ACCES regroupera au sein d'une même unité, les places situées rue du collège et celles localisées à l'Espace Provence.

\* Des réflexions concernant le devenir de l'Espace Provence ainsi que du foyer ANARF sont en cours.

En l'état actuel de connaissance des projets touchant ces différents établissements, il apparaît que *l'offre globale mulhousienne sera réduite d'au minimum 88 places.*

Structure	Année de construction	Année d'acquisition	Dernière réhabilitation	Descriptifs des travaux réalisés
Maison du Pont (A.C.C.E.S)	/	2001	2005	Réhabilitation intérieure suite à un incendie
FJT Les Chaudronniers (A.C.C.E.S)	1997	1998	/	/
CHT (A.C.C.E.S)	1997	1998	/	/
CHU (A.C.C.E.S)	/	1984	1997	Transformation de dortoirs en studios équipés
Pré CADA Tassigny Clémenceau	/	2003	/	/
Pré CADA Jacques Preiss	/	2005	2004	Travaux de mise aux normes (électricité, isolation...)
Les Cigognes ALEOS	1974	1994	1996	Réhabilitation lourde
L'Ecluse ALEOS	1970	1997	2002	Réhabilitation lourde
Vauban ALEOS	1973	1997	2003	Réhabilitation lourde
Les Capucines ALEOS	/	2004	2005	Transformation en studios
La Rochelle ALEOS	1960	1997	/	/
CADA Le Touring ALEOS	/	1999	2000	Rénovation intérieure
FJT ALTRAM	1964	1964	1993	Travaux de mise aux normes et transformation de chambres en studios
FTM ANARF	1958 et 1976	1958	/	/
CHRS Armée du Salut	/	1953	/	/
CHRS Familles ESPOIR	/	1987	1987	Aménagement des chambres et de 2 studios, travaux de mise aux normes
CADA ESPOIR	/	2003	2003	Transformation en chambres, aménagement de 2 appartements
Les Marronniers SONACOTRA	1977	/	1982	Réaménagement des chambres
Le Soleil SONACOTRA	1976	/	/	/

Structure	Nb places actuelles	Restructurations patrimoniales envisagées		
		Nb places après travaux	Nb places perdues	Nb places créées
ALEOS Cigognes	98	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
ALEOS Ecluse	218	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
ALEOS Vauban	193	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
ALEOS Capucines	19	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
ALEOS Rochelle	141	120 (dt 80 sur site et 40 sur un autre site)	21	0
ANARF	313	?	?	?
SONACOTRA Soleil	304	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
SONACOTRA Marronniers	222	70	152	0
SONACOTRA Bethesda		85	0	85
FJT Altram	334	?	?	?
FJT ACCES	90	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CHRS ALEOS	26 (diffus)	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CHRS ESPOIR Hommes	19	Regroupement des 2 CHRS sans création de place supplémentaire		
CHRS ESPOIR Femmes	46			
CHRS Bon foyer	60	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CHRS ACCES	70 (diffus)	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CHU/CHRS ACCES	38	Regroupement des 13 places située au sein de l'Espace Provence+changement d'usage des bureaux - sans création de places supplémentaires		
Maison du Pont	19	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CADA/préCADA ESPOIR	83	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CADA ALEOS	40	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
CADA ACCES	30 (diffus)	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
PréCADA J.Preiss	30	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
préCADA Tassigny-Clémenceau	45	aucune restructuration patrimoniale envisagée		
<b>TOTAL</b>	<b>2438</b>	<b>2350</b>	<b>173</b>	<b>85</b>
<b>Différentiel</b>			<b>88 places perdues</b>	

Source: entretiens aux gestionnaires, 2005

## Une vacance faible touchant plus les foyers que les structures d'hébergement

Le taux de vacance est hétérogène selon les structures considérées mais il apparaît qu'il est en général plus élevé dans les foyers que dans les structures d'hébergement. La vacance trouve principalement son explication dans le fait que les logements sont remis en état avant toute nouvelle mise à disposition. En période de grands froids, les gestionnaires réservent un quota de chambres pour l'urgence hivernale. À titre d'exemple, dès le début de l'hiver (niveau 1 du dispositif hivernal) 35 places sont mobilisées par ACCES sur le site de l'Espace Provence (et jusqu'à 50 places en niveau 2 dit grand froid).

Le phénomène de sur occupation n'étant pas comptabilisé de façon officielle, les gestionnaires s'accordent tous sur le fait qu'elle existe de manière marginale.

Taux de vacance au sein des logements foyers

	Nb total de places	Nb de places vacantes	taux de vacance
FJT ALTRAM (année 2005)	334	134	40%
FJT Chaudronniers (année 2004)	60	4	7%
FTM SONACOTRA Marronniers	173	5	3%
FTM SONACOTRA Soleil	170	3	2%
FTM ANARF	313	0	0%
RS CIGOGNES	98	3	3%
RS ECLUSE	218	9	4%
RS VAUBAN	193	4	2%
RS ROCHELLE	141	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1700</b>	<b>162</b>	<b>10%</b>

Source: entretiens aux gestionnaires, 2005

## Accroissement de l'offre durant la période hivernale

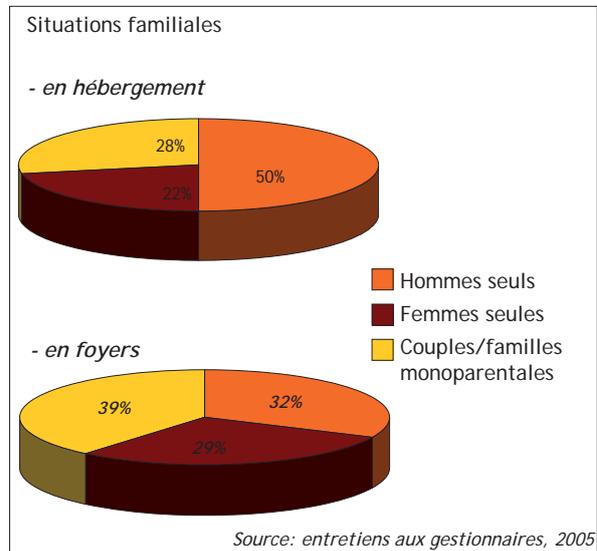
Avant l'hiver 2005, un travail de sensibilisation auprès des communes de plus de 25 000 habitants a été réalisé par le Préfet du Haut-Rhin, leur demandant de faire des propositions d'accueil d'urgence hivernale: cet hiver encore l'issue s'est avérée négative. Pourtant, un renforcement du dispositif d'hébergement est indispensable pendant les périodes de grand froid. Dans le cadre du « Plan de Cohésion Sociale», 97 places supplémentaires sont mobilisées au niveau départemental pour l'hiver 2005-2006 dont environ 60 places sur Mulhouse. Ce plan a également permis de pérenniser 46 places d'accueil d'urgence ouvertes durant l'hiver 2004-2005, la création de 12 places en CHRS et de 13 places en maison-relais, enfin, par l'ouverture de 32 nouvelles places d'urgence pour demandeurs d'asile.

## II. L'occupation du parc

### Des personnes isolées majoritaires au sein des structures d'accueil

Les célibataires représentent la part majoritaire des effectifs accueillis en structure d'hébergement, *les hommes en constituant déjà la moitié à eux seuls* (au sein des CADA, on relève une plus large hétérogénéité des structures familiales).

En ce qui concerne les foyers, la tendance reste à l'accueil des personnes isolées et plus particulièrement des célibataires hommes pour les FTM. L'occupation en FJT est un peu plus diversifiée: on y relève de plus en plus la présence de jeunes couples. Enfin la *résidence sociale est une solution particulièrement recherchée par les femmes et les couples*, avec ou sans enfant, en raison de l'absence de critères d'entrée discriminants.

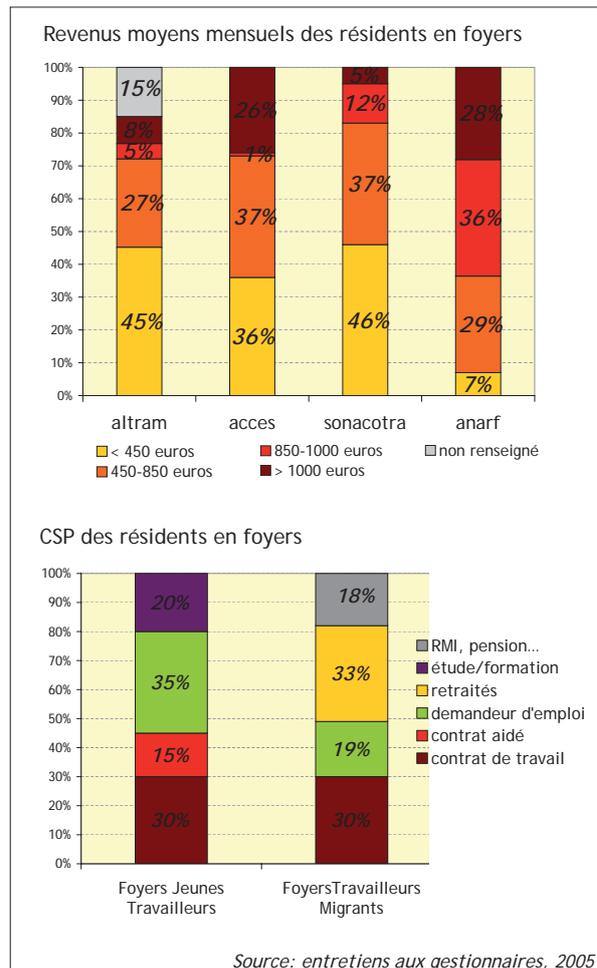


### Un faible niveau de ressources

Même si les situations socio économiques sont très diversifiées *au sein des structures d'hébergement, on peut estimer que 60 à 70% des hébergés sont sans ressource, les 25 à 35% restants étant bénéficiaires du RMI, ou de diverses pensions (alimentaire, AAH...).*

Les personnes accueillies au CHRS Hommes gérés par ESPOIR sont 27% à avoir un revenu au moment de leur admission, ce chiffre passe à 80% à la sortie. (NB: les demandeurs d'asile en attente de régularisation, n'ont pas accès au marché du travail. Leur unique ressource est l'aide spécifique aux étrangers hébergés en CADA, calquée sur les minima sociaux. Une famille de 4 personnes perçoit ainsi 493€/mois).

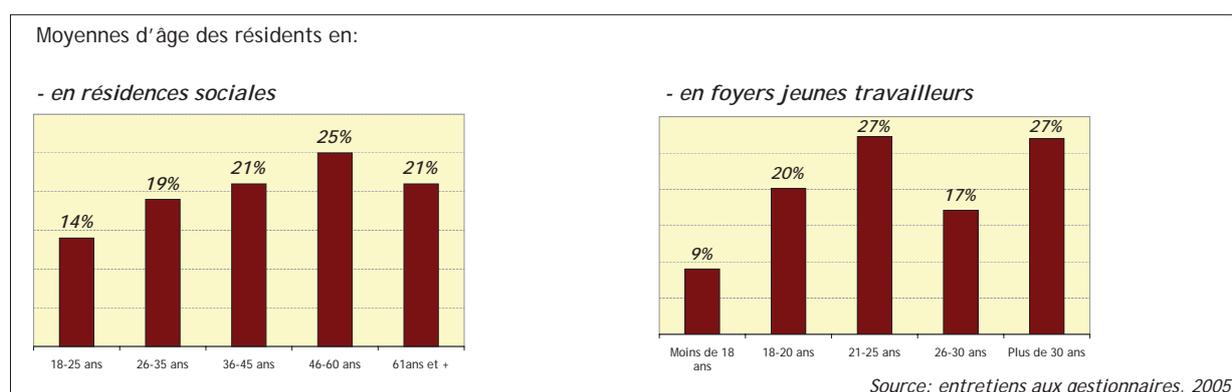
*Les résidents en foyers* étant des «hôtes payants», ils disposent de ressources issues soit du travail, soit des prestations sociales. Cependant, *seuls 30% d'entre eux bénéficient d'un contrat de travail, souvent précaire (CDD, intérim...).* Cette situation explique le très bas niveau de ressources dont est sujette la population logée : presque 50% d'entre elle vit avec moins de 450€/mois. Etant bénéficiaires d'aides au logement, les résidents ne s'acquittent alors que d'un montant résiduel pour payer leur loyer. A titre d'exemple, celui-ci varie de 12 à 22% du montant total de la redevance pour les résidents à la Sonacotra.



## Des moyennes d'âge hétérogènes en fonction du type de structure, mais une paupérisation de plus en plus précoce

La moyenne d'âge des personnes accueillies dans les *structures d'hébergement*, oscille *entre 18 et 39 ans*. Dans le *cas particulier des CADA*, *51% des résidents sont âgés de 0 à 17 ans*, et les 25-39 ans représentant 39% des effectifs.

En résidences sociales, la répartition par âge est assez égalitaire, approximativement un tiers de 18-25 ans, un tiers de personnes ayant jusqu'à 30 ans, et un tiers de 30-60 ans. Les FTM, originellement réservés à une population étrangère ayant immigré en France pour y travailler, sont confrontés aujourd'hui à un vieillissement de leur public. La cible des FJT concerne les 16-25 ans, mais les plus de 30 ans représente près d'un tiers des résidents.



## Provenance géographique des résidents

Les *2/3 des résidents de structures d'hébergement d'urgence et d'insertion sont originaires de l'agglomération mulhousienne*, le tiers restant étant composé de personnes provenant d'autres régions françaises ou de ressortissants étrangers. Les CADA n'accueillent quant à eux, que des étrangers dont les nationalités sont assez diverses avec une prédominance des populations des pays de l'Est. En 2004, les ressortissants bosniaques représentaient 25% des occupants, suivis des Yougoslaves (20%). La part de population africaine atteignait 10% des effectifs totaux.

La *population logée en FJT est elle aussi majoritairement originaire de la région mulhousienne à près de 40%* (dont la quasi totalité de la ville centre). Si les FTM sont originellement réservés aux travailleurs étrangers, la part de la population locale tend depuis une dizaine d'années à augmenter (les foyers de la Sonacotra accueillent 50% de «nationaux», c'est à dire une population locale ou ayant acquis la nationalité française).

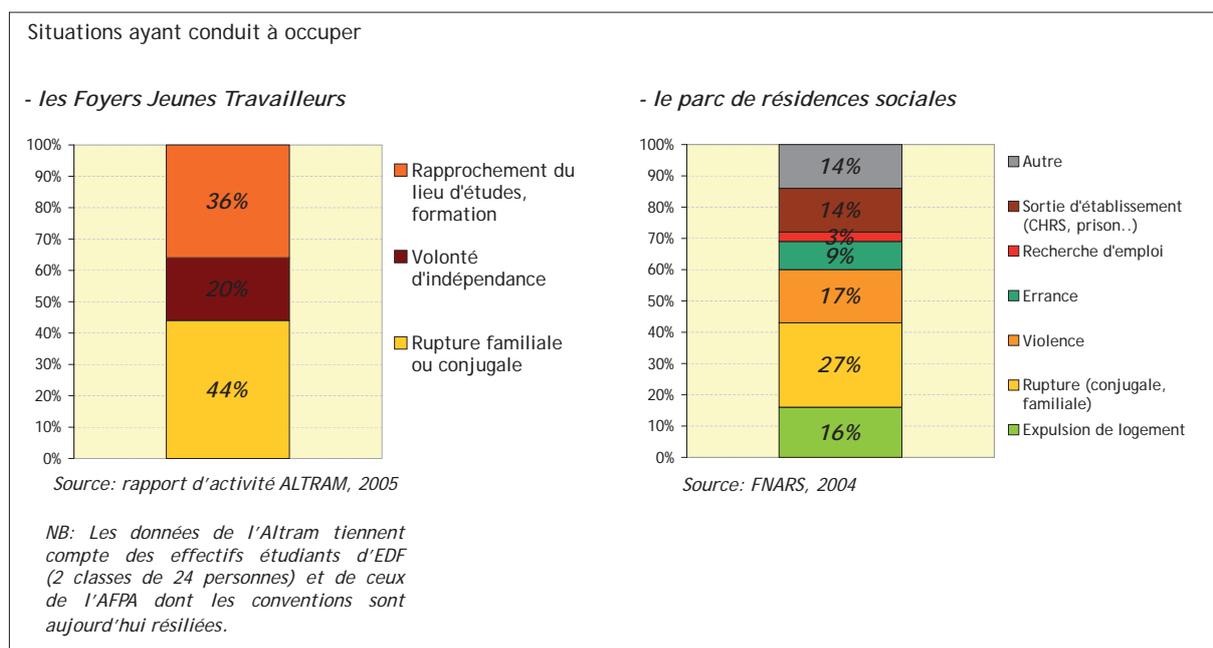
## Des parcours résidentiels hétéroclites

Les *structures d'hébergement* accueillent pour *un tiers des personnes issues de la rue*, pour *un autre tiers une population préalablement hébergée chez un tiers* (amis, famille...), et enfin pour *un dernier tiers, des individus aux parcours hétéroclites mêlant rupture de la vie conjugale ou familiale, expulsion locative* ou encore séjour dans un autre établissement sanitaire et social. La Maison du Pont accueille une population issue de la rue, (30% de sans domicile fixe) mais surtout à plus de 50%, des demandeurs d'asile n'ayant pas pu accéder à un CADA, faute de places disponibles.

Les gestionnaire estiment qu'en moyenne un tiers des personnes hébergées dans une structure d'insertion, pourraient accéder à un logement autonome. Cependant, les difficultés d'accès au parc social comme au parc privé (montant des loyers, disponibilités...), contraignent les sortants potentiels à s'établir plus durablement dans ces structures. L'association ESPOIR recense 56% de résidents sortants devenant locataires d'un appartement, approximativement 10% se dirigeant vers un autre foyer, et estime à 15% les personnes dont la destination reste inconnue.

Apparus après-guerre, la création des *FTM* incarnaient la volonté des services sociaux publics de répondre à la demande d'immigrés venus travailler en France. Ce fût un *projet pensé dès le départ pour une population de célibataires*, allant dans le sens d'un hébergement temporaire. Crise du logement aidant, le concept de foyer a par la suite évolué au point de devenir un *hébergement social perenne pour personnes en situation d'exclusion*. L'élargissement des critères de sélection autorise aujourd'hui à accepter, en même temps que les travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des personnes handicapées ou encore des familles monoparentales, évolution qui devrait se confirmer avec le passage en résidence sociale. Aujourd'hui, l'absence d'autres structures d'accueil aptes à loger la population originelle vieillissante ainsi que les difficultés d'accès aux parcs social et privé, expliquent l'établissement durable en foyer.

Les situations ayant conduit les résidents des FJT et des résidences sociales à occuper ce type de parc sont très diverses. Ainsi, *44% du jeune public de l'ALTRAM, se tourne vers un foyer suite à une rupture familiale ou conjugale, contre 27% des personnes présentes en résidence sociale.* L'expulsion locative concerne 16% des effectifs (FJT et résidences sociales confondues), quant à la sortie d'un établissement pénitentiaire ou sanitaire et social, elle représente 14%.



## Durées d'occupation: du provisoire.... au permanent

Variant d'une nuit à quelques jours dans les structures d'urgence de type CHU ou hôtel social, l'accueil en CHRS se fait en principe sur la base de 6 mois renouvelables, les gestionnaires s'accordant à dire que la *durée moyenne de résidence atteint 18 mois*. Concernant les CADA, la prise en charge couvre toute la *durée de la procédure d'attribution du statut par l'OFPPRA*, soit en moyenne 12 mois. Toutefois le responsable de la plate forme des demandeurs d'asile, convient que la durée moyenne d'occupation dans les CADA avoisine plutôt les *22 mois*, ce qui concourt à l'engorgement de ces structures.

La *durée d'occupation moyenne dans les FJT de Mulhouse s'établit à 8-9 mois* (contre 4-5 mois en moyenne nationale), la proportion des jeunes y demeurant plus d'un an s'élevant même à 18%. Pour les *résidences sociales*, le bilan annuel 2004/2005 établi par l'association «Aléos» montre que *68% des résidents ont été hébergés entre 1 et 6 mois*.

Dans les FTM, une grande partie des résidents originels n'ont jamais quitté le foyer, soit par choix, soit par obligation, certains étant considérés comme des Français à part entière par leur famille restée dans leur pays d'origine. (Source : Etude ACEIF de 1999 portant sur le foyer de l'ANARF). Une particularité s'observe dans les FTM de la Sonacotra: la majorité des résidents occupent les foyers depuis moins d'un an. Ce nouveau public, actif et plus jeune, utilise le foyer comme un tremplin vers une réinsertion sociale sans s'y établir à long terme.

### III. Les caractéristiques de la Demande d'hébergement et de logements-foyers

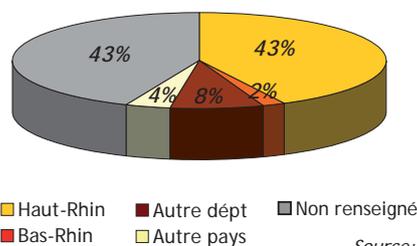
#### Une demande principalement locale

*Plus de 40% des demandes d'hébergement d'insertion émane de personnes déjà présentes dans le département du Haut Rhin.*

La plate-forme des demandeurs d'asile recense une demande majoritairement issue des Balkans (Bosnie pour plus de la moitié, Serbie Monténégro...). Un tiers des demandes provient de ressortissants congolais, enfin, le reste concerne des nationalités très diverses (turque, angolaise, bulgare...)

Dans le cas du logement en foyers, le profil géographique de la demande correspond à celui de l'occupation.

Origine géographique des demandeurs en CHRS



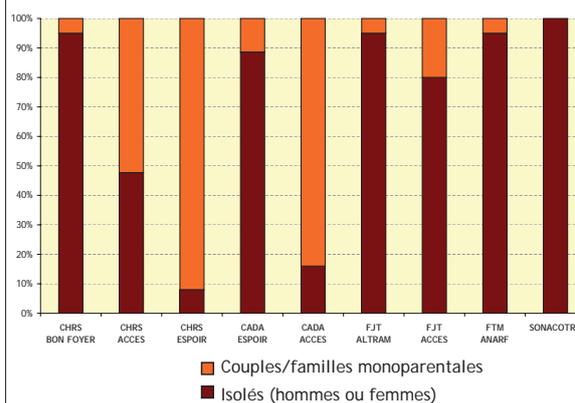
Source: FNARS, 2004

#### Un nouveau profil familial des demandeurs: de plus en plus de femmes avec/sans enfants

La demande tant en structures d'hébergement qu'en foyers, tend à évoluer des hommes seuls, à un *accueil tout public avec une féminisation progressive et un accent mis, depuis 3-4 ans, sur les ménages avec enfants*. Ce constat est plus fortement marqué au sein des CADA, où l'essentiel des effectifs est composé de ménages avec enfants. Au sein des CHRS, 17% des demandeurs en 2004 sont des femmes, 19% des femmes avec enfants, 34 % des hommes. (source: FNARS)

Cette tendance à l'augmentation de l'accueil des femmes au sein des foyers, s'observe essentiellement dans les résidences sociales: les FJT/FTM ayant été construits pour des travailleurs célibataires absents en journée, sont aujourd'hui peu adaptés à l'accueil d'enfants. *Proche des 2% en FTM, le taux de féminisation avoisine 14% des effectifs (FJT et Résidences sociales confondus).*

Situations familiales des demandeurs



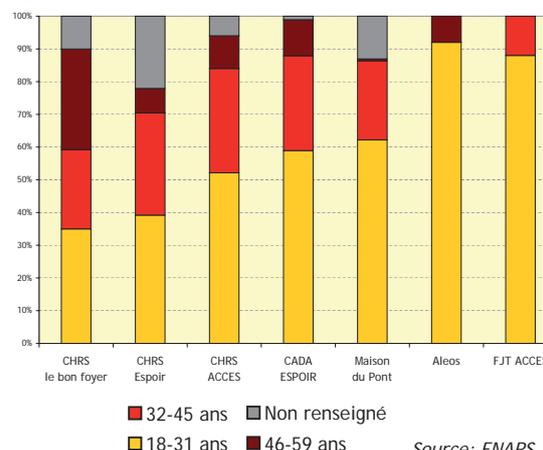
Source: FNARS 2004, entretiens aux gestionnaires 2005

#### Une population jeune en constante progression

Le fait marquant de ces dernières années est la *constante progression des 18-24 ans* (de 30 à 60% de l'effectif total en fonction des structures, logements foyers et hébergement confondus). Plus inquiétant encore, les gestionnaires des structures de première urgence comme la Maison du Pont, soulignent que *les moins de 18 ans sont de plus en plus nombreux à être accueillis*. Les associations gestionnaires expliquent l'arrivée de cette population plus jeune par l'attractivité économique de la région Alsace.

Au sein des FTM, la *part des 46-59 ans reste assez conséquente* en raison d'une population originelle qui vieillit. (Ce phénomène touche aussi le CHRS géré par l'Armée du Salut, qui héberge lui aussi une forte proportion de 46-59 ans (34,6%).

Age des demandeurs

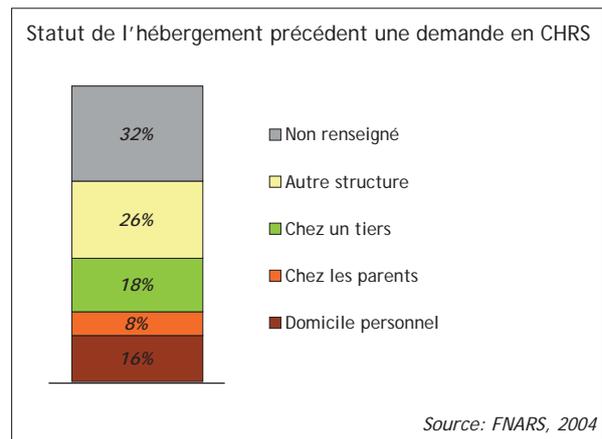
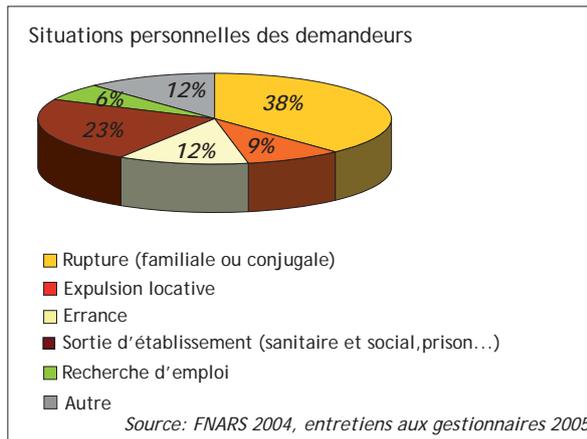


Source: FNARS, 2004

## Un statut d'hébergement persistant, principalement lié à une situation de rupture

Plus de la moitié du public demandeur d'une place dans une structure d'hébergement est déjà en situation d'hébergement au moment où la demande est formulée, que ce soit chez un tiers ou dans une autre structure (établissement sanitaire et social, centre d'hébergement, autre institution). Seuls 16% des demandeurs d'une place en CHRS, résident dans un logement autonome.

Dans près de 40% des cas, la rupture, qu'elle soit conjugale ou familiale, est à l'origine de la demande d'hébergement.



## De lourdes difficultés sociales et professionnelles

Malgré le peu de données disponibles concernant les CSP et les revenus des demandeurs, il apparaît que les demandeurs de places en structures d'hébergement connaissent d'importantes difficultés.

On peut établir une certaine « hiérarchie » allant de la grande précarité qui touche le public de l'hébergement d'urgence, majoritairement sans ressource ou bénéficiaire du RMI, à une insertion professionnelle plus développée par le biais entre autres des contrats aidés, du travail temporaire, ou de l'apprentissage.

Les FJT, sont confrontés à une précarisation croissante du public accueilli liée notamment à une augmentation du chômage.

## Une forte proportion de refus, consécutive à l'engorgement des structures et des difficultés d'accès aux logements de droit commun

Que ce soit pour l'hébergement d'urgence, d'insertion ou encore le logement en foyer, en moyenne 60% à 70% de la demande exprimée n'est pas satisfaite. Les refus sont tous expliqués par le même motif : les structures sont complètes. Illustrent ce propos les 1300 demandes annuelles d'hébergement en CHRS mulhousiens, qui n'aboutissent pas par manque de place (source FNARS).

À ce titre, les gestionnaires regrettent qu'un certain nombre de refus soient la conséquence des difficultés auxquelles sont confrontés les résidents lorsqu'ils souhaitent accéder à un logement de droit commun. Bien souvent, à la sortie des structures, le logement se fait dans le parc privé, les garanties demandées par les bailleurs privés étant moins contraignantes que les exigences des bailleurs sociaux.

La proportion d'admis n'est que de 20%, les demandes restantes étant classées sans suite par les gestionnaires.



## Mise en relation synthétique de l'Offre et de la Demande

O F F R E		D E M A N D E	
H E B E R G E M E N T	Concentration de l'offre: 1016 places à Mulhouse, soit 55% de l'offre départementale	Une demande plutôt locale mais pas uniquement mulhousienne: 55% des demandeurs d'une place en CHRS sont Haut rhinois. En CADA, en 2004, 50% des demandeurs sont des ressortissants des pays de l'est	
	Obsolescence du bâti: - 30% des sites n'ont jamais été réhabilités - Moins de 50% des structures d'accueil ont procédé à des réhabilitations lourdes - 65% des places en structures collectives - 50% des places CADA en studios/appartements	Nouveau public Croissance de la demande de femmes et de familles monoparentales CADA: forte augmentation du nombre de ménages avec enfants	
	Peu de vacance	En 2004, 1300 demandes d'hébergement en CHRS à Mulhouse. 60 à 70% de refus (pour cause de structure complète)	
	Pas de proposition d'accueil dans d'autres communes de l'agglomération pour répondre à l'appel du préfet concernant l'urgence hivernale	Engorgement des structures existantes mulhousienne	
	Moyenne d'âge des occupants - 18 à 39 ans - En CADA, 51% des effectifs ont entre 0 à 17 ans et 39% de 25 à 39 ans	Constante progression des 18-24 ans (30 à 60% des effectifs) dans les structures d'hébergement et des demandeurs de moins de 18 ans.	
	Solution temporaire accueil en CHRS: 6 mois renouvelable Accueil en CADA: durée de procédure OFPRA (12 mois en général)	durée moyenne d'occupation en CHRS: 18 mois durée moyenne d'occupation en CADA: 22 mois Allongement des durées d'occupation provoque un engorgement des structures: la «Maison du Pont» accueille 50% de demandeurs d'asile n'ayant pas pu accéder à un CADA	
	Occupants: 50% d'hommes seuls	Féminisation de la demande depuis quelques années: 17% de femmes seules et 19% de femmes avec enfants	
		Public majoritairement sans ressources	
		50% des demandeurs vivent dans une autre structure d'accueil (CHRS, foyer, établissement sanitaire et social...)	
	60% des demandes expliquées par une rupture (conjugale ou familiale)		
O F F R E		D E M A N D E	
L O G E M E N T  E N F O Y E R	Concentration de l'offre: 1600 places à Mulhouse, soit 70% de l'offre départementale	Une demande plutôt locale mais pas uniquement mulhousienne: seul 40% des occupants de FJT sont originaires de l'agglomération mulhousienne	
	Obsolescence du bâti: - moins de 50% des structures d'accueil ont procédé à des réhabilitations lourdes - 83% des places en structures collectives	Nouveau public Croissance de la demande de femmes et de familles monoparentales, notamment en résidences sociales	
	Peu de vacance	10% des demandes classées sans suite, 20% admises, 70% refusées (pour cause de structure complète)	
	Moyenne d'âge des occupants : - FJT : augmentation des plus de 30 ans - FTM : public vieillissant - résidence sociale : 1/3 de 18-25 ans, 1/3 de 25-30 ans et 1/3 de 30-60 ans.	Constante progression des 18-24 ans (30 à 60% des effectifs) dans les FJT et RS  En FTM, part assez conséquente des 46-59 ans due au vieillissement du public d'origine	
	Solution temporaire accueil en FTM : solution temporaire pour célibataires hommes mais sédentarisation . accueil en FJT: 4-5 mois en moyenne nationale accueil en RS: 6 mois renouvelable	durée moyenne d'occupation en FTM: logement définitif de la plupart du public originel durée moyenne d'occupation en FJT: 8-9 mois durée moyenne d'occupation en RS: 1 à 6 mois Public ayant tendance à se sédentariser en raison de difficultés personnelles persistantes et d'accès à un logement de droit commun	
	Occupants: 60% des résidents sont des isolés - FTM : hommes seuls quasi exclusivement - FJT : émergence de jeunes couples - Résidence sociale : attrait des couples ou familles monoparentales	Féminisation de la demande depuis quelques années: Taux de féminisation de 2% en FTM, et 14% en FJT et résidences sociales confondus	
		60% des demandes expliquées par une rupture (conjugale ou familiale)	
	Montant mensuel moyen de la redevance pour une chambre individuelle: 295€	40% des occupants ont un revenu inférieur à 450€/mois mais bénéficient d'une aide au logement leur permettant de s'acquitter d'un montant de loyer résiduel variant de 10 à 20% du montant de la redevance.	

# Conclusion: Analyse selon les publics

Critères	FJT (Les Chaudronniers, Espace Provence)	FTM (Sonacotra, Anarf)	Résidence sociale (Aléos)	Maison-Relais	
Caractéristiques du public originel	Age 16-25 ans	non requis	non requis	non requis	
	Situation professionnelle	titulaire d'un contrat de travail	non requis	non requis	
	Situation familiale	personne isolée	personne isolée	personnes en situation de grande exclusion, sans nécessiter un accompagnement social journalier	
	Origine géographique	non requis	travailleurs immigrés	non requis	
Caractéristiques du public occupant	Age	seuls 49,7% des occupants ont entre 16 et 25 ans La majorité des occupants a plus de 26 ans	un tiers de 18-25 ans, un tiers de 26-30 ans, un tiers de 30-60 ans	/	
	Situation professionnelle	36% sont titulaires d'un contrat de travail 28% sont en recherche d'emploi 27% sont en formation (étudiants, apprentissage...)	27% d'actifs, 22% de retraités, 20% de Rmistes, 18% de chômeurs	/	
	Ressources	< à 460 €/mois : 43% > 460 et < 1065 €/mois : 33% > 1065 €/mois : 13%	< à 460 €/mois : 27% > 460 et < 1065 €/mois : 57% > 1065 €/mois : 16%	Non disponible	/
	Situation familiale	personne isolée, public essentiellement masculin mais accueil croissant de couples	personne isolée, public essentiellement masculin	accueil tout public	/
Capacité actuelle	Origine géographique	Majorité des occupants originaires du Haut- Rhin	public majoritairement mulhousien	/	
		424 places	669 places	13 places (Riedelsheim)	
Conclusions et perspectives d'évolutions	Les restructurations patrimoniales évoquées dans le diagnostic, touchent en grande partie les Foyers Jeunes Travailleurs. La perte est actuellement estimée à 88 places et pourrait encore évoluer dans le cadre des réflexions concernant le devenir de l'ALTRAM. Le produit FJT est aujourd'hui inadapté d'abord parce que le public cible, moins nombreux, trouve à se loger dans le parc social ou privé et que par conséquent, les structures correspondantes accueillent un public différent et de plus en plus fragilisé. L'enjeu porte sur la requalification des structures existantes. La restructuration de l'offre, sa dédoublage progressive, ne tendrait-elle pas à introduire plus de mixité de publics au sein des ces structures afin de mieux répondre à la demande ?	Les enjeux identifiés sont différents selon les structures considérées : - L'ANARF est un FTM au sein duquel l'offre correspond à la demande existante (niveau de loyer, public résident...) Aujourd'hui 75% des occupants de ce foyer ont plus de 46 ans (dont 40% ayant plus de 61 ans). Le public origine l'y est sédentarisé. Devant ce constat, l'enjeu n'est il pas à court terme, de maintenir à niveau l'offre existante dans les meilleures conditions et mobiliser les moyens sur l'entretien et les réparations? Ne serait-il pas plus opportun d'envisager une restructuration du bâti plutôt à moyen terme ? - Les foyers de la SONACOTRA ne répondant plus à la demande originelle, et accueillant eux aussi des publics de plus en plus fragilisés, ne doit-on pas envisager une restructuration à moyen terme visant à réduire les capacités d'accueil en FTM conjointement à une ouverture à un public mixte?	Le développement de l'offre en résidence sociale est conditionné par la transformation des FJT et des FTM  Compte tenu de l'évolution des publics des FTM et des FJT, le produit "maison relais" ne pourrait-il pas s'intégrer dans les restructurations de foyers visant à diversifier les publics accueillis ?		

	Critères	CHRS (Espoir, ACCES, Aléos, Armée du Salut)	Hébergement d'urgence	CADA (ACCES, ESPOIR, ALEOS)
Caractéristiques du public original	Age	non requis	non requis	non requis
	Situation professionnelle	non requis	non requis	non requis
	Situation familiale	personnes ayant des difficultés à recouvrer une autonomie personnelle et sociale, nécessitant un accompagnement social	accueil inconditionnel de toutes personnes en difficulté	personnes primo-arrivantes sur le territoire français
	Origine géographique	non requis	non requis	
Caractéristiques du public occupant	Age	24% des demandeurs ont de 18 à 24 ans 19% des demandeurs ont de 25 à 31 ans 17% des demandeurs ont de 32 à 38 ans	18% ont entre 18 et 25 ans 44% ont entre 26 et 35 ans 24% ont entre 36 et 50 ans	principalement des personnes âgées de moins de 40 ans
	Situation professionnelle	non disponible	non disponible	sans activité professionnelle sur le territoire français
	Ressources	60 à 70% des hébergés sont sans ressource, 25 à 35% bénéficiaires du RMI, ou de diverses pensions	non disponible	Aide Sociale Globale (493€/mois pour une famille de 4 personnes)
	Situation familiale	accueil tout public - renforcement de la demande féminine	accueil d'une population essentiellement masculine	forte représentativité des familles
	Origine géographique	43% des demandeurs de places en CHRS sont haut rhinoises	94% des demandes émanent de personnes de l'agglomération mulhousienne	27 nationalités recensées, avec une majorité de ressortissants des pays de l'est
Capacité actuelle	226 places		180 places (approximativement)	418 places
Conclusions et perspectives d'évolutions	Compte tenu de l'importance du nombre de places actuelles dans la ville centre, l'enjeu sur ce segment ne porterait-il pas sur un développement modéré de l'offre en diffus dans d'autres communes de la CAMSA, tout en procédant à un rééquilibrage de l'offre existante ?	Un seul hôtel social existant à Mulhouse, le besoin de places supplémentaires sur ce segment est identifié à l'échelle départementale. La création d'une offre supplémentaire très modérée dans la CAMSA, sous forme de logements diffus, est conditionnée par le nécessaire développement d'une offre départementale plus conséquente.	La demande est fluctuante et peut se traduire par des périodes d'engorgement des structures (pendant lesquelles les demandeurs ont recours au dispositif d'hébergement d'urgence) et d'autres où toutes les demandes sont satisfaites.  Les facteurs structurels et conjoncturels conditionnant le flux de demandeurs facile ne sont pas maîtrisables et ne permettent aucune anticipation de la demande. L'enjeu porte donc sur le maintien de l'offre actuelle.	

# Enjeux pour l'agglomération en matière de logements et d'hébergement des personnes défavorisées

---

Au terme de ce diagnostic, il apparaît que l'ensemble des structures connaît un réel engorgement. Le manque de places traduit une augmentation du contingent de personnes fragilisées: il s'exprime essentiellement au sein des structures d'hébergement d'urgence et d'insertion. L'Armée du Salut, malgré son rythme d'admission de 7 personnes par jour en moyenne, a enregistré un taux de refus de 68% en 2004. La «Maison du Pont» enregistre entre 10 et 40 demandes non satisfaites chaque nuit. L'association gestionnaire (A.C.C.E.S) souligne le fait que si la demande augmente entre les mois de janvier et mai, le dispositif pérenne nécessite une quarantaine de places supplémentaires, hôtel social et C.H.U réunis. Le rythme actuel de trois créations de places par an sur le département paraît largement insuffisant.

## 1. Faciliter la sortie des dispositifs temporaires

### Améliorer l'accès au logement de droit commun

La situation de blocage actuelle est la conséquence d'un taux d'occupation proche de 90% alors qu'on estime qu'au minimum un tiers des hébergés pourraient accéder à un logement autonome. Cependant, les difficultés d'accès aux logements de droit commun (montant des loyers, disponibilités au sein du parc...), contraignent les sortants potentiels à s'établir plus longtemps dans ces structures d'accueil et empêchent l'attribution de places/lits à de nouveaux demandeurs.

### Poursuivre l'effort d'accompagnement social des personnes en difficulté pour faciliter leur réinsertion et/ou leur resocialisation

A titre d'exemple, les personnes accueillies au CHRS Hommes gérés par ESPOIR sont 27% à avoir un revenu au moment de leur admission. Ce chiffre passe à 80% à la sortie, soit après une durée moyenne de séjour d'environ 3 mois.

## 2. Diversifier l'Offre pour mieux s'adapter à la Demande

### Restructurer le patrimoine bâti existant

Les FTM et FJT, initialement conçus pour un public de travailleurs masculins, doivent faire face à une triple évolution qui nécessite une adaptation du bâti:

- le vieillissement des résidents des FTM plus particulièrement
- l'accueil d'un public précarisé, présent toute la journée dans les établissements
- la croissance d'une demande féminine avec ou sans enfants qui nécessite des adaptations de la typologie des chambres ou la création d'étages ou secteurs réservés aux femmes.

Les restructurations induites par l'âge du parc, l'évolution du public accueilli ou la transformation du statut des FJT/FTM en résidences sociales, peuvent s'exprimer de différentes manières. Pour certaines structures, c'est une réhabilitation qui sera plus appropriée afin d'augmenter le niveau de confort et d'intimité. D'autres établissements s'orienteront vers des opérations de renouvellement urbain, avec de manière générale une réduction consécutive du nombre de places offertes. Une analyse plus fine des objectifs à court et moyen terme selon les structures, sera réalisée dans la seconde partie de l'étude.

### Redéfinir l'Offre

Les publics accueillis, notamment au sein des foyers sont aujourd'hui en inadéquation par rapport au public cible qui a impulsé la création de ces structures. Les restructurations pourraient aboutir à une dédensification de l'offre de manière à promouvoir une plus grande mixité de publics et une diversification des établissements d'accueil. La création d'une offre nouvelle intéresse plutôt les structures d'hébergement, sous forme de logements en diffus principalement.

Pour certains publics spécifiques, le développement de micro-structures spécialisées aptes à répondre à des problématiques psychiques ou de toxicomanie est requis.

## Développer de nouvelles formes d'habitat

La perspective de redéfinition de l'offre, requiert le développement de nouvelles formes d'habitat, afin de s'adapter au public accueilli. Les structures de 200 à 300 places ne correspondent plus aux besoins. En acquisition/ amélioration ou en construction neuve, les petites structures sont à privilégier. L'acquisition de logements diffus à destination des résidents les moins désocialisés et donc aptes à s'autogérer sans la présence permanente de travailleurs sociaux, est également à envisager.

### 3. Territorialiser et déconcentrer l'Offre en dehors de la ville centre

L'ensemble des gestionnaires s'accorde sur un même point: le cantonnement des structures à l'intérieur de la ville centre n'est pas une nécessité en soi, d'autant plus que la demande n'est pas essentiellement mulhousienne. La création de places sous la forme de logements diffus, dans un environnement périurbain peut s'envisager, sous réserve de la proximité d'infrastructures. Les éléments pris en compte par les gestionnaires sont des axes de transport offrant une desserte jusqu'au centre ville de Mulhouse, des commerces de proximité permettant aux résidents de conserver une certaine indépendance, mais également des infrastructures médicales, des écoles afin d'assurer une scolarisation des enfants accueillis.

## ANNEXES

---

## Annexe 1: GLOSSAIRE

---

A.C.C.E.S	Association chrétienne de coordination, d'entraide et de solidarité
AGLS	Aide à la gestion locative
AL	Allocation logement
ALS	Aide au logement social
A.L.S.A	Association de logement des sans-abri
ALT	Aide au logement temporaire
ANPEEC	Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction
ASG	Aide sociale globale
ASLL	Accompagnement social lié au logement
APL	Aide personnalisée au logement
CADA	Centre d'accueil pour demandeurs d'asile
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAMSA	Communauté d'agglomération Mulhouse Sud Alsace
CCAS	Centre communal d'action sociale
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHU	Centre d'hébergement d'urgence
CMSA	Caisse de la mutualité sociale agricole
CMU	Couverture maladie universelle
CPH	Centre provisoire d'hébergement
CROSM	Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale
CRR	Commission de recours des réfugiés
CSP	Catégorie socioprofessionnelle
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDE	Direction départementale de l'équipement
DGF	Dotation globale de financement
DRASS	Direction régionale des affaires sanitaires et sociales
FAS	Fonds d'action sociale
FASILD	Fonds d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FNARS	Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale
FTM	Foyer de travailleurs migrants
FSL	Fonds solidarité logement
HLM	Habitation à loyer modéré
OFPRA	Office français de protection des réfugiés et apatrides
PALULOS	Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PLA	Prêt locatif aidé
PLA-I	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLUS	Prêt locatif à usage social
RMI	Revenu minimum d'insertion

## Annexe 2: DEFINITIONS

---

### Hébergement d'insertion

#### •CHRS

Les CHRS sont des structures, publiques ou privées, soumises à un agrément du CROSMS ainsi qu'à l'admission à l'aide sociale par la DDASS. Elles ont pour mission d'aider leurs résidents à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

*Public accueilli* : personnes isolées, ou familles, connaissant des difficultés d'ordres économiques et sociales

*Durée de séjour* : 1 mois renouvelable 2 ans au maximum. Mais cette limite ne constitue plus aujourd'hui un impératif

*Forme d'habitat* : logement éclaté, regroupé ou mixte

*Mode de gestion* : associations (90%), CCAS ou autres structures dépendant du Conseil Général

*Mode de financement* : DGF, programme départemental d'insertion...

*Textes de référence* :

- Loi n° 75-535 du 30 juin 1975, modifiée par la loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998

- Décret n° 2001-576 du 3 juillet 2001

- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médicosociale

#### •CADA

Les CADA sont des CHRS spécialisés accueillant un public particulier.

*Public accueilli* : demandeurs d'asile

*Durée de séjour* : durée de la procédure de reconnaissance du statut de l'OFPPRA

En cas d'obtention du statut, l'hébergement se fait alors soit de façon autonome, soit en CPH.

*Aides perçues* :

- CADA : ASG

- CPH : RMI, CMU

*Forme d'habitat* : structure collective, logement diffus

*Mode de gestion* : association, Sonacotra

*Mode de financement* : DGF

*Textes de référence* :

- Décret n°98-503 du 23 juin 1998 sur l'asile territorial

- Loi n° 2003-1176 du 10 décembre 2003 modifiant la loi n° 52-893 du 25 juillet 1952 relative au droit d'asile

### Hébergement d'urgence

Il s'agit d'un accueil « inconditionnel » de toutes personnes en difficulté, en centre d'accueil de jour, en hôtel social (hébergement nocturne, avec restauration, pour sans domicile fixe), ou en CHU (prise en charge globale de la personne avec accompagnement social renforcé).

*Durée de séjour* : court terme

*Forme d'habitat* : structure collective

*Mode de gestion* : associations

*Mode de financement* : l'Etat, le département et la ville.

## Logement foyer

### •FJT

Les FJT sont des institutions à but non lucratif qui mettent à disposition des jeunes un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement, ainsi que des moyens de favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

*Public accueilli :*

- public originel : 16-25 ans en voie d'insertion sociale et professionnelle
- élargissement aux 25-30 ans mais de façon limitée
- une population diversifiée (jeunes demandeurs d'emploi, jeunes couples, adultes isolés, familles monoparentales...)

*Durée de séjour :* 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée

*Formes d'habitat :* foyer central, logements diffus

*Mode de gestion :* associations (dans la majorité des cas), CCAS, organismes HLM (dans le cas des résidences sociales)

*Mode de financement :* redevances versées par les résidents, financement de la CAF, de l'Etat et du Conseil Général.

*Aides perceptibles par le résident :* APL

*Textes de référence :*

- Circulaires n° 95-33 du 19 avril 1995 (ministères du logement et des affaires sociales) et n° 96-753 du 17 décembre 1996 (ministère des affaires sociales)
- Décret n° 95-185 du 14 février 1995 sur la procédure de création, transformation et extension des établissements sociaux et médico-sociaux.

### •FTM

Les FTM ont pour mission d'assurer le logement des travailleurs immigrés vivant seuls en France mais pouvant avoir une famille dans leur pays d'origine.

*Public accueilli :*

- public originel : travailleurs migrants
- élargissement aux célibataires français
- personnes précarisées en voie d'exclusion sociale

*Durée de séjour :* 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée

*Forme d'habitat :* logement collectif

*Mode de gestion :* association loi 1901, Sonacotra

De nombreux FTM sont la propriété de bailleurs publics

*Mode de financement :* redevances versées par les résidents, crédits de l'Etat (PLA, PALULOS) pour la construction, la réhabilitation et l'entretien des locaux.

*Aides perceptibles par le gestionnaire:* APL, ALS, ALT

*Textes de référence :*

- Circulaire n°98-65 du 18 juin 1998 Plan quinquennal de traitement des FTM

### •Maison relais

Elle se veut être une offre alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion éprouvant des difficultés d'adaptation aux logements individuels.

*Public accueilli :* personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire, sans relever, toutefois, de structures d'insertion type CHRS ni d'un logement autonome.

La maison relais s'inscrit dans une logique d'habitat durable sans limitation de durée

*Forme d'habitat :* structure de taille réduite, comportant entre 10 et 25 logements et alliant logements privatifs et espaces collectifs.

*Mode de gestion :* présence d'un hôte, ou couple d'hôtes, ayant une qualification dans le domaine social et de l'insertion

*Mode de financement :*

- financement de l'investissement : PLA-I, PEEC, CAF, CMSA
- financement du fonctionnement : participation de l'Etat à hauteur de 12 euros par jour et par résident.

*Textes de références :*

- Circulaire du 10 décembre 2002 : mise en place du programme maisons relais
- Loi de cohésion sociale : création de 4 000 places en maisons relais.

•*Résidence sociale*

Il s'agit d'un logement foyer conventionné à l'APL et bénéficiant d'un agrément préfectoral.

*Public accueilli :*

- personnes ayant des difficultés particulières «pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir» (Loi BESSON 31 mai 1990)
- public des FJT et FTM (progressive transformation des foyers en résidence sociale)

*Durée de séjour :* 1 mois renouvelable 2 ans au maximum. Mais aujourd'hui, il n'y a plus d'impératif par manque de structures mieux adaptées pour certains publics.

*Forme d'habitat :* logements individuel et collectif en habitat regroupé

*Mode de réalisation :*

- acquisition-amélioration
- construction neuve
- conventionnement d'un foyer existant

*Mode de gestion :* un gestionnaire en charge de la gestion locative et sociale

*Mode de financement :*

- financement de l'investissement : PLA, PALULOS, PEEC (1% logement), CAF...
- financement du fonctionnement : redevances versées par les résidents, subventions

*Textes de références :*

- Décret n° 94-1128 du 23 décembre 1994 relative à la création des résidences sociales
- Circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995

## Annexe 3: Le contexte de la crise du logement

La dégradation des conditions économiques et de l'emploi a provoqué, depuis les années 80, un développement de la précarité. Les attributions dans le parc locatif social le démontre : la part des personnes à faibles revenus ne faisant qu'augmenter. Cette paupérisation a entraîné une remise en cause du schéma d'origine de la réforme des aides au logement, le logement social est devenu une solution de plus en plus définitive.

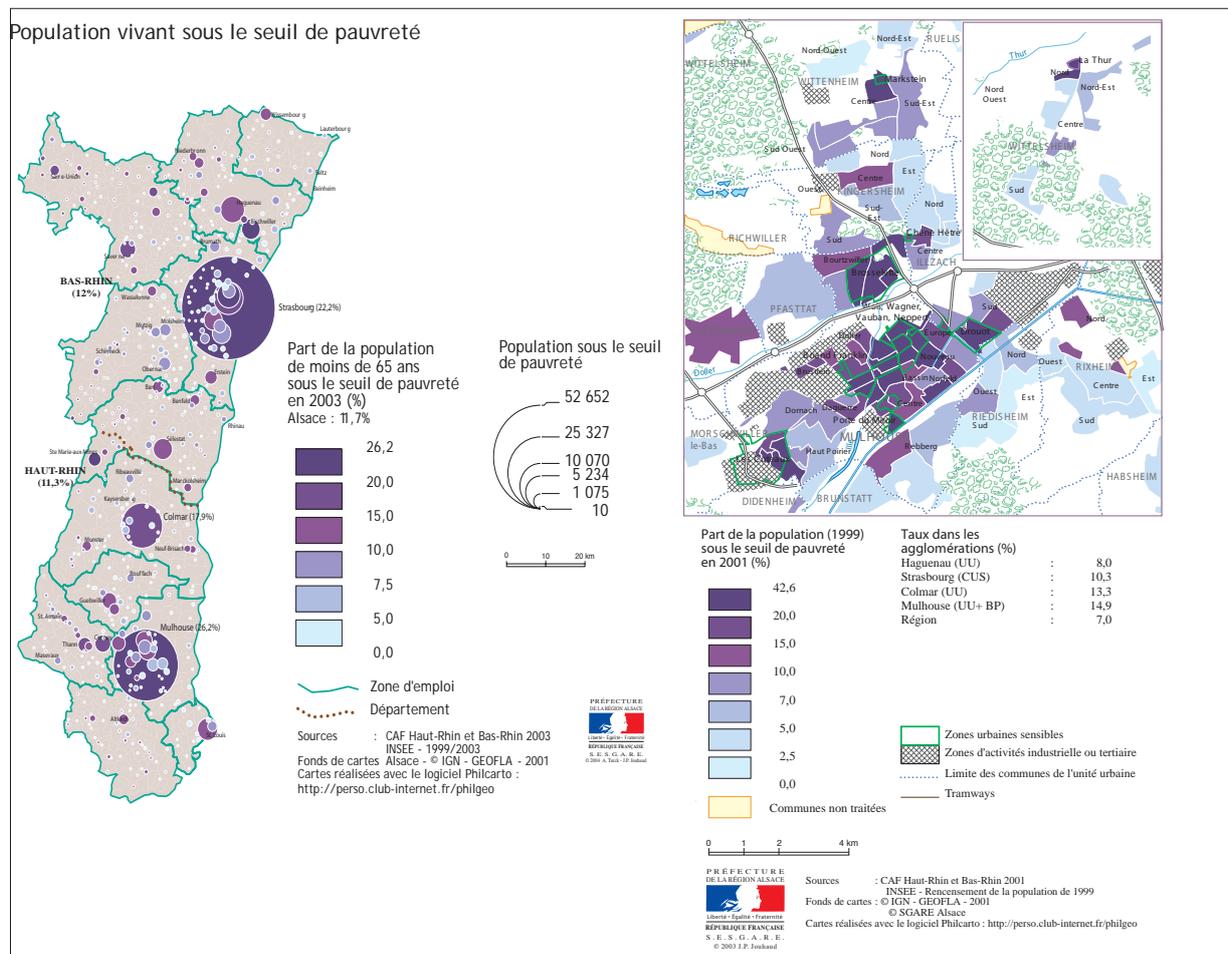
Le premier volet social de la politique du logement est la loi Besson du 31 mai 1990, mettant en œuvre de façon effective le «droit au logement» pour «toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadéquation de ses ressources ou de ses conditions d'existence».

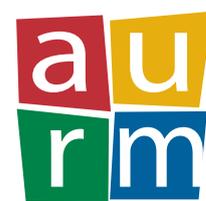
Différentes mesures, chapeauté par la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998 (loi « LCE »), ont renforcé la prévention contre l'exclusion : création d'aides (APL, ALT...), mise en place d'un dispositif d'accueil et d'hébergement temporaire.

Cette approche s'est traduite sur le terrain par la mise en place de partenariats entre acteurs locaux et d'outils techniques et financiers, afin de définir et de porter une politique départementale en faveur de ces publics en difficulté. Cette politique repose sur un dispositif départemental : le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, qui rassemble, sous l'autorité du Préfet et du Conseil Général, l'ensemble des partenaires impliqués pour le logement de ces personnes (collectivités territoriales, organismes HLM, bailleurs privés, CAF...)

Son rôle est d'évaluer les besoins nécessaires au niveau local, d'établir un plan d'actions et de coordonner l'ensemble des moyens financiers et budgétaires.

Le PDALPD dispose d'un outil financier : le Fonds Solidarité Logement, alimenté à part égale par l'Etat et le département, et complété par des participations volontaires des autres partenaires. Il accorde des aides financières directes aux personnes défavorisées et peut également financer leur accompagnement social. Le PDALPD et le FSL ont été consolidés par la Loi « LCE » pour faciliter notamment le passage de l'offre d'hébergement au logement de droit commun. (source : DGUHC)





AGENCE D'URBANISME DE  
LA REGION MULHOUSIENNE

---

33, Grand' rue  
68 100 MULHOUSE  
Tél. 03 89 45 90 00  
Fax. 03 89 46 21 51  
E-mail : [aurm@aurm.org](mailto:aurm@aurm.org)