

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



Villy VANQUEUR/Adoma. Résidence sociale Les Lilas à Conberth-Essonne (91)

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

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

recensées en Île-de-France, qui rassemblent 84 858 places sur les 121 154 dénombrées au 1^{er} janvier 2012, soit 70 % du total. Cinq types de structures, destinés aux personnes ayant du mal à accéder à un logement classique, relèvent des dispositifs de logements adaptés : il s'agit des foyers de jeunes travailleurs (FJT), des résidences sociales FJT (RS-FJT), des foyers de travailleurs migrants (FTM), des résidences sociales FTM (RS-

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

Une étude partenariale

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

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

* Les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012 - Offre, rotation et conditions de logement avant et après les séjours. Cf. www.iau-idf.fr

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

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

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

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

Une durée de séjour de 14,2 mois

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

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

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

Une proportion importante de jeunes ménages

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

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

Souvent le premier maillon du parcours résidentiel

Lorsqu'ils quittent leur structure, 53,4 % des résidents (soit 5 300 personnes) optent pour une installation dans un logement du parc classique, tandis que 38,6 % retournent dans leur famille, chez un tiers ou vont à nouveau dans une structure temporaire (FJT ou RS-FJT) ; seuls 1,3 % se retrouvent en situation de précarité (hôtel, squat, rue). Avant leur arrivée, leur situation était tout autre : seuls 10,9 % occupaient un logement classique (famille, tiers et structures de type FJT et RS-FJT) et 7,3 % connaissaient la précarité.

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

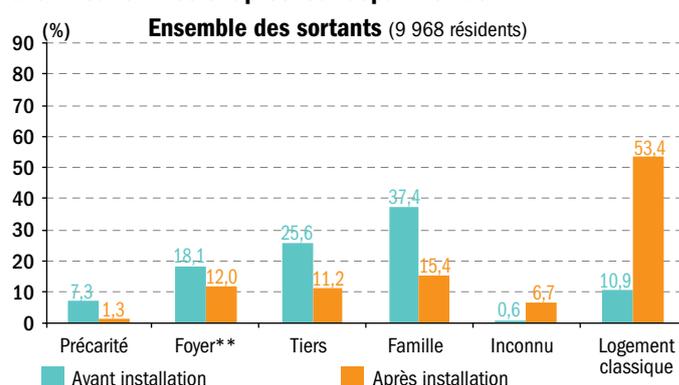
RS *ex nihilo* : un taux de rotation de 44,3 %

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

Une durée de séjour de 19,8 mois

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

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



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

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

Des publics hétérogènes

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

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

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

Près de 75 % des résidents partent dans le parc classique

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

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

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

Source : Enquête IAU 2012.

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

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

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

Source : Enquête IAU 2012.

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

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

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

CHRS : un taux de rotation de 55,4 %

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

Une durée d'occupation de 14,2 mois

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

Un public large

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

39 % des résidents partent dans le parc classique

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

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

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

Une fonction intégratrice importante

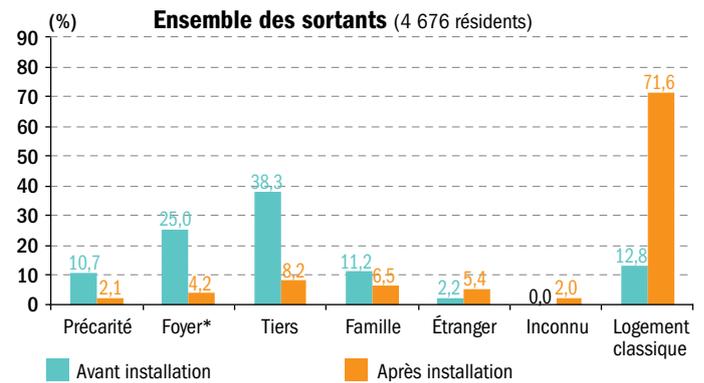
Au regard de la proportion huit fois plus forte de personnes qui s'installent dans un logement classique comparativement à celle observée à l'entrée (38,5 % contre 4,8 %), et de la proportion trois fois plus faible de personnes en proie à la précarité entre l'entrée et la sortie (57,9 % contre 19,5 %),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

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

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

Sur les 53 586 places que comptent ces structures au 1^{er} janvier

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



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

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

Une durée de séjour de sept ans

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

Des logements « étapes » pour une minorité...

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

... et définitifs pour une part importante des résidents

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

Des résidents modestes volontairement pauvres

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

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

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

Source : Enquête IAU 2012.

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

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

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

Source : Enquête IAU 2012.

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

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

(5) Cf. note 1.

(6) Source : Insee, ENL 2006.

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

Des lieux de convivialité et de solidarité recherchés

La deuxième cause du caractère durable de certaines installations

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

46 % vont dans le parc classique et 16 % retournent au pays

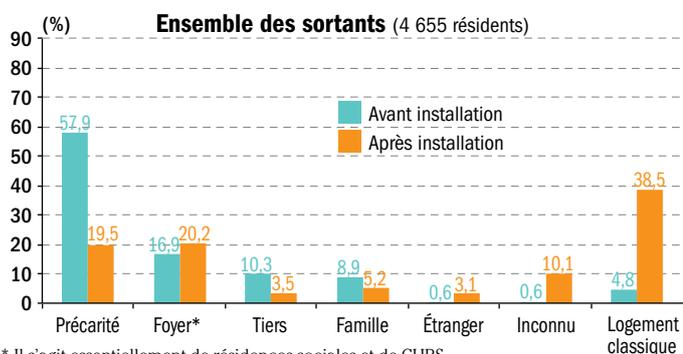
Lorsque les résidents quittent leur FTM ou leur RS-FTM, 46,4 % s'installent dans un logement du parc classique et 16,1 % retournent au pays. Seuls 10,9 % vont à nouveau dans une structure tem-

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

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

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

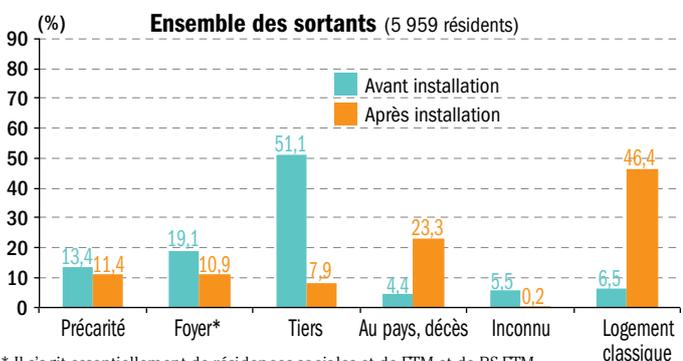
CHRS : conditions de logement des résidents avant leur arrivée et après leur départ en 2011



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

Source : Enquête IAU 2012.

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



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

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

Source : Enquête IAU 2012.

Guilouet Jean-Jacques,
Pauquet Philippe

Pour en savoir plus

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



<http://bit.ly/logeadapte>

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

Sur le web :

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

Directeur de la publication : François Dugeny

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

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier

Maquette : Vay Ollivier
Sous la direction de Frédéric Theulé

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

Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144
ISSN ressource en ligne 2267 - 4071

www.iau-idf.fr



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