

# ENQUÊTES & OBSERVATIONS SOCIALES

OCTOBRE 2012  
N° 4

[www.unccas.org](http://www.unccas.org)

## Sommaire

### Page 2

Méthodologie de l'étude

### Page 3

Principaux résultats concernant les logements-foyers gérés par les CCAS/CIAS adhérents à l'UNCCAS

### Page 4

I - Principales caractéristiques des logements-foyers et de leurs résidents

### Page 17

II - Le personnel des logements-foyers

### Page 22

III - Les problématiques liées au bâti

### Page 24

Conclusion

Document édité par l'Union nationale des centres communaux d'action sociale. Les enquêtes de l'UNCCAS ont entièrement été réalisées par les services de la délégation générale de l'association. Retrouvez ce document en version pdf sur [www.unccas.org](http://www.unccas.org), rubrique L'UNCCAS > Enquêtes.

Tous droits de reproduction réservés. Toute reproduction, même partielle, ne peut être faite sans l'autorisation expresse de l'UNCCAS. Copyright 2012. Document imprimé par un imprimeur certifié Imprim'vert sur du papier PEFC. Conception : DesignbyFredGreneron

UNCCAS - Villa Souchet  
105 avenue Gambetta  
BP 3 - 75960 Paris cedex 20  
Tél. 01 53 19 85 50 - Fax 01 53 19 85 50



Réalisé avec le soutien de :



Foncière-développeur

## Les enquêtes de l'UNCCAS

### Les logements-foyers gérés par les CCAS et CIAS

■ Créés dans les années 1960, les logements-foyers présentent la particularité de relever à la fois du domaine du logement social<sup>1</sup> et du champ des établissements sociaux et médicaux sociaux (ESMS). Groupes de logements autonomes assortis d'équipements collectifs à usage facultatif, ils constituent une réponse aux besoins des personnes âgées encore autonomes mais n'ayant plus l'envie ou les moyens de rester dans leur domicile : ancrage territorial, coût modéré, sécurisation du cadre de vie, offre d'accompagnement (restauration, ménage, santé et bien-être, animations, etc.)<sup>2</sup>. A ce titre, ils occupent une position fondamentale dans l'offre d'accompagnement des nos aînés en proposant une solution intermédiaire entre le domicile et l'établissement médicalisé. Il est essentiel selon l'UNCCAS que cette solution soit aujourd'hui renforcée.

Le travail de recensement des équipements et services gérés par les Centres communaux et intercommunaux d'action sociale (CCAS/CIAS) adhérents à l'UNCCAS, mené par notre Union en 2010<sup>3</sup>, a permis d'estimer à plus de 1 000 le nombre de logements-foyers gérés au sein du réseau (via près de 700 CCAS/CIAS gestionnaires d'un ou plusieurs établissements). Ceci en fait l'ESMS le plus fréquemment géré par les CCAS/CIAS.

Trop souvent victimes d'une image désuète, ces derniers ont entrepris ces dernières années plusieurs chantiers importants : modernisation du bâti, mise aux normes de sécurité, diversification des prestations, etc. Le vieillissement démographique rend toutefois indispensables non seulement le maintien et le développement de leur capacité d'accueil, mais aussi de leur offre d'accompagnement. Pour cela, des moyens sont nécessaires, en complément de ceux, importants, déjà déployés par les communes et leurs CCAS. Dans ce contexte, l'UNCCAS a élaboré un plan d'actions en faveur de l'habitat des personnes âgées en général et des logements-foyers en particulier, visant à définir les axes stratégiques de leur développement (réflexion autour d'une labellisation par type d'établissements, pistes de soutiens financiers pour contribuer à leur rénovation, mise en place d'un forfait autonomie, développement des outils méthodologiques pour les gestionnaires, etc.). Cette enquête a pour ambition de contribuer à ce plan en présentant un portrait détaillé des modalités de fonctionnement de ces établissements, plus que jamais utiles à une politique ambitieuse d'accompagnement du vieillissement<sup>4</sup>.

Patrick Kanner  
Président de l'UNCCAS

1 - Et donc du code de la construction et de l'habitat.

2 - Cf. les conclusions du rapport : Les logements-foyers pour personnes âgées, Jean-Pierre GRUNSPAN, Conseil général des Ponts et Chaussées, La documentation française, juillet 2002.

3 - Panorama des interventions des CCAS/CIAS, Enquêtes et observations sociales, n° 1, mai 2011.

4 - Pour en savoir plus, consultez également le guide Le logement-foyer, cadre juridique pour une solution d'avenir, Les indispensables de l'action sociale locale, UNCCAS, janvier 2012.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

■ Les données présentées dans cette étude sont issues des 455 réponses collectées entre avril et juin 2012 auprès des 999 adhérents UNCCAS<sup>1</sup> ayant déclaré gérer un ou plusieurs logement(s) foyer(s) lors du recensement effectué par notre Union en 2010<sup>2</sup>. Le taux de retour global est de 46 %. **En outre, la répartition géographique des répondants étant très proche celle de**

**l'ensemble des CCAS gestionnaires, les résultats obtenus sont considérés comme représentatifs de l'ensemble du parc géré par les adhérents à l'UNCCAS.** 78 % des établissements répondants sont implantés en milieu urbain, 13 % en milieu semi-urbain et 9 % en zone rurale. 97 % d'entre eux sont gérés par un CCAS et 3 % par un CIAS<sup>3</sup>.

### Détail des taux de retour par strate démographique (hors Paris)

Strate démographique (taille du territoire d'implantation en nombre d'habitants)	Logements-foyers gérés par un adhérent UNCCAS	Logements-foyers répondants	Taux de retour
Moins de 10 000 habitants	331	135	41 %
De 10 000 à 20 000 habitants	204	95	47 %
De 20 000 à 50 000 habitants	218	109	50 %
Plus de 50 000 habitants	246	116	47 %
<b>Total</b>	<b>999</b>	<b>455</b>	<b>46 %</b>

### Principes retenus pour l'analyse

■ Ce travail s'attache à étudier les établissements à travers leurs différentes caractéristiques territoriales (taille démographique ou type de lieu d'implantation) ou la diversité de leurs résidents (volume, niveau de dépendance, etc.) afin de dégager d'éventuelles corrélations ou profils

expliquant en partie les variations de résultats d'un logement-foyer à un autre. Lorsque ces écarts sont importants, ils sont détaillés dans l'étude. Dans le cas inverse, seule la moyenne nationale est indiquée.

**N.B. :** En l'absence de précision, les résultats ou volumes utilisés dans l'enquête sont fournis au 31/12/2011. Les comparaisons entre les données des établissements gérés par des adhérents à l'UNCCAS et celles de l'ensemble des logements-foyers sont effectuées à partir des données nationales 2007 publiées par la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques en 2009<sup>4</sup> (qui constituent les dernières données statistiques nationales disponibles dans ce domaine).

1 - Le cas de Paris étant particulier (le CASVP gère 101 résidences appartements et 23 résidences services dont le fonctionnement diffère des logements-foyers « classique »), les données relatives aux établissements parisiens ne sont pas intégrées aux résultats présentés ici. Le nombre de places et de résidents a en revanche été pris en compte pour l'estimation des volumes nationaux et du niveau de dépendance des résidents.

2 - Cf. Panorama des domaines d'intervention des CCAS/CIAS, Enquêtes et observation sociales n°1, UNCCAS, mai 2011.

3 - C'est pourquoi nous utiliserons, par commodité, dans cette étude, le terme CCAS pour désigner l'ensemble des répondants (CCAS et CIAS).

4 - Cf. L'Offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007, Etudes et Résultats, Drees, n°689, mai 2009.

## PRINCIPAUX RÉSULTATS CONCERNANT LES LOGEMENTS-FOYERS GÉRÉS PAR LES CCAS/CIAS ADHÉRENTS À L'UNCCAS

### La place historique et essentielle des CCAS/CIAS dans l'offre de logement en direction des personnes âgées : près des trois quarts de l'offre publique

- La moitié des logements-foyers a été construite avant 1978 ; les trois quarts des établissements appartiennent à un bailleur social.
- Le parc représente une capacité d'accueil de **64 650 places autorisées** et loge près de **58 800 résidents** (soit 71 % des places autorisées dans l'ensemble des logements-foyers publics).
- Les établissements accueillent en moyenne 54 résidents (44 dans les territoires de moins de 10 000 habitants et 56 dans ceux de plus de 50 000).

### Une identité propre : solution intermédiaire entre le domicile et l'établissement médicalisé

- Le GMP<sup>1</sup> moyen des établissements est de 180 ; il atteint 217 en zone rurale.
- 79 % des résidents sont en GIR 5/6, 19 % en GIR 3/4 et 2 % en GIR 1/2.
- 80 % des logements-foyers ont mis en place un conseil de la vie sociale, 36 % un projet d'établissement.

### Une vocation sociale assumée

- La mensualité<sup>2</sup> moyenne est de **600 € / mois pour un TI bis** (de 34 m<sup>2</sup> en moyenne).
- La moitié des résidents touche une aide au logement, 16 % est bénéficiaire de l'aide sociale à l'hébergement.
- Les personnes présentant des troubles psychiques et les personnes handicapées vieillissantes sont en tête des nouveaux publics accueillis (concerne respectivement 44 % et 29 % des établissements).

“ Les trois quarts des établissements appartiennent à un bailleur social ”

### La nécessité de créer un forfait autonomie pour favoriser un accompagnement global dans la prévention de la dépendance

- 27 % des établissements disposent d'un forfait soins courants : 90 % d'entre eux emploient un aide soignant (contre 6 % de ceux ne bénéficiant pas du forfait) et 65 % un cadre infirmier (contre 5 % pour les autres).

### Un effort de modernisation conséquent... mais des besoins qui restent importants

- Les deux-tiers des logements-foyers ont déjà procédé à des travaux de réhabilitation ; deux-tiers ont encore des besoins dans ce domaine (principalement confort/modernisation, mise en conformité avec les normes d'accessibilité).

1 - Le Gir moyen pondéré est un indicateur du niveau moyen de dépendance des résidents des établissements : plus le GMP est élevé, plus grande est la dépendance.

2 - Celle-ci intègre le coût du loyer et des charges locatives ; le coût des prestations est en général compté à part.

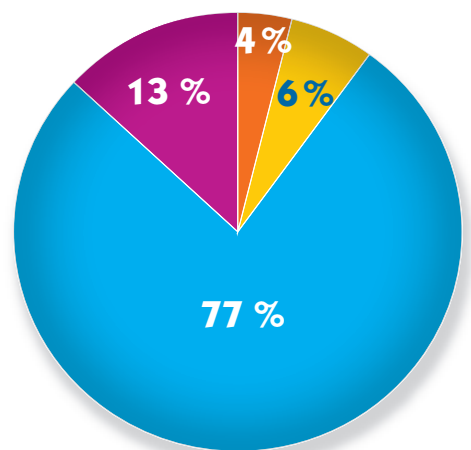
# I Principales caractéristiques des logements-foyers et de leurs résidents

## A - Un parc ancien, appartenant majoritairement aux bailleurs sociaux

■ La moitié (49 %) des logements-foyers gérés par les CCAS/CIAS a été construite avant 1978, dont près d'un quart (22 %) entre 1975 à 1977. Signe d'un réel intérêt pour ce type de structures avant que ne soit privilégiée la médicalisation des établissements, un nombre important de logements-foyers (47 %) a ainsi été construit en une petite dizaine d'années (entre 1975 à 1983).

■ Plus des trois quarts (77 %) des logements-foyers appartiennent à un bailleur social. Le CCAS n'est propriétaire que dans 13 % des cas (cette proportion est toutefois plus élevée dans les territoires de moins de 10 000 habitants et sur les territoires ruraux où elle atteint 24 %). 6 % des établissements sont la propriété de la Ville et 4 % d'un autre bailleur. On constate par ailleurs une tendance à l'accroissement du nombre de CCAS propriétaires de ces établissements. C'est le cas de 11 % du parc en moyenne, construit avant 1984, contre 18 % après.

Propriétaires des logements-foyers



Un bailleur social    Autre  
Le CCAS    La Ville

Note de lecture : 77 % des logements-foyers sont la propriété d'un bailleur social.

## B - Taille des établissements en nombre de places et de résidents

■ La taille des établissements est variable : en moyenne, les établissements ont une capacité d'accueil de 59 places autorisées (celle-ci varie de 47 dans les logements-foyers implantés sur un territoire de moins de 10 000 habitants, à 64 dans ceux établis dans les

villes ou intercommunalités de plus de 50 000\*). Les volumes de résidents sont légèrement inférieurs : de 54 résidents en moyenne, la moyenne oscille entre 44 et 56 selon le territoire.

\* Les valeurs médianes sont proches avec 45 places pour les petits territoires, 64 dans les plus grands, et 60 pour l'ensemble.

NB. : la médiane est la valeur qui partage un groupe en deux parties de même effectif (on compte autant de réponses inférieures que supérieures). Elle présente donc l'avantage de ne pas être soumise à l'influence des valeurs minimum ou maximum extrêmes qui, au contraire, peuvent influencer fortement les valeurs moyennes.

## Capacité d'accueil des logements-foyers (au 31/12/2011)

	Places autorisées (moyenne)	Résidents (moyenne)	Taux occupation
Moins de 10 000	47	44	94 %
De 10 000 à 20 000	63	57	91 %
De 20 000 à 50 000	66	61	93 %
Plus de 50 000	64	56	87 %
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>91 %</b>

■ Le taux d'occupation est de 91 % en moyenne sur l'ensemble des établissements ; des phénomènes de sous-occupation sont rapportés par la moitié des répondants (49 %), bien que qualifiés « d'occasionnels » pour la majorité d'entre eux (32 %, contre 17 % déclarant que la sous-occupation est régulière). Plusieurs hypothèses peuvent expliquer le taux d'occupation plus faible constaté dans les villes ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants et notamment l'existence d'une offre de logement/hébergement alternative aux logements-foyers et une plus forte présence de services de maintien à domicile.

■ La répartition des logements-foyers en quatre groupes de même effectif (25 % chacun) donne le résultat suivant : un premier quart accueille moins de 40 résidents, un quart entre 40 et 54, un troisième quart entre 55 et 69, et enfin 70 résidents et plus pour le dernier quart.

■ La classification des établissements selon le nombre de résidents témoigne du rôle essentiel des CCAS implantés dans un territoire de 20 à 50 000 habitants car ces derniers gèrent en moyenne des logements-foyers avec une plus grande capacité d'accueil (37 % ont la charge d'un logement-foyer de plus de 70 places contre 23 % pour l'ensemble des territoires). Ce constat s'explique par la présence plus forte dans les grandes villes, par rapport aux villes moyennes, d'autres gestionnaires d'établissements dotés d'une capacité d'accueil importante. En l'absence de ces acteurs, ce sont les CCAS qui gèrent ces établissements. Les logements-foyers implantés sur les territoires de moins de 10 000 habitants sont quant à eux en général plus petits que les autres : 42 % comptent moins de 40 résidents (contre 29 % pour l'ensemble des répondants).

## 📌 C - Degré d'autonomie des résidents : un niveau de dépendance plus élevé dans les territoires ruraux et les petites villes

### 1. La moitié des résidents présente des besoins d'accompagnement liés au vieillissement

■ En moyenne, les gestionnaires estiment que près de la moitié des résidents (49 %) présente un besoin d'accompagnement lié au vieillissement (type ateliers mémoire, prévention des chutes, aide à l'entretien du logement, sollicitations particulières du personnel

de jour et/ou de nuit, etc.). Cette proportion est supérieure dans les établissements implantés dans un territoire de moins de 10 000 habitants (55 %), et davantage encore en zone rurale (58 %).

■ Les éventuels besoins d'accompagnement de type « social » sont moins marqués : les répondants estiment qu'environ 14 % de leurs résidents présentent de tels besoins (personnes ayant vécu dans la rue ou

en CHRS, ou présentant des troubles psychiques liés ou non vieillissement, etc.) ; la proportion est similaire sur l'ensemble des territoires.

## 2. Niveau de dépendance calculé selon le GIR : plus marqué dans les petites villes et en zone rurale

■ Le Gir moyen pondéré (GMP)<sup>1</sup> déclaré par l'ensemble des établissements est de 180 (177 en médiane). Celui-ci est plus élevé dans les territoires de moins de 10 000 habitants (192) et de manière générale plus encore en zone rurale (GMP moyen de 217).

En revanche, les plus grandes villes et les zones urbaines affichent des scores moins importants (GMP de 169 dans les villes de plus de 50 000 habitants et plus généralement de 174 en zone urbaine). Là encore, la présence plus forte dans les grandes villes de structures de maintien à domicile ou d'une offre d'hébergement impliquant une prise en charge de la dépendance peuvent expliquer cet écart. Par ailleurs, on peut supposer que le moindre recours des populations aux services de soins en milieu rural entraîne des entrées en établissements plus tardives et donc à un niveau plus avancé de dépendance. Le GMP observé dans les établissements gérés par les CCAS adhérents

à l'UNCCAS est donc inférieur à la moyenne nationale des logements-foyers, tous gestionnaires confondus, qui est de 225<sup>2</sup>. Ceci peut s'expliquer notamment par la surreprésentation, parmi les logements-foyers gérés par les CCAS adhérents à l'UNCCAS, d'établissements implantés sur des territoires à forte population, dont le niveau de dépendance est en moyenne plus faible.

“ Le GMP déclaré par l'ensemble des établissements est de 180 ”

■ Par ailleurs, le GMP moyen est supérieur de 6 points

dans les logements-foyers déclarant qu'il n'existe pas d'autre offre d'hébergement non médicalisée pour les personnes âgées sur leur territoire d'implantation (184 dans ces derniers contre 178 pour les autres).

La majorité des établissements estime que leur GMP est stable (52 %) ; pour un bon quart d'entre eux (26 %) il est en hausse, et pour un peu moins d'un cinquième (18 %), en baisse.

### GMP moyen selon la taille et le type de territoire d'implantation des logements-foyers

Taille du territoire (en nombre d'habitants)				Type de territoire			Moyenne pour l'ensemble des répondants
Moins de 10 000	Entre 10 000 et 20 000	Entre 20 000 et 50 000	Plus de 50 000	Zone rurale	Zone semi rurale	Zone urbaine	
192	166	188	169	217	188	174	180

1 - Le Gir moyen pondéré est un indicateur du niveau moyen de dépendance des résidents des établissements : plus le GMP est élevé, plus grande est la dépendance.

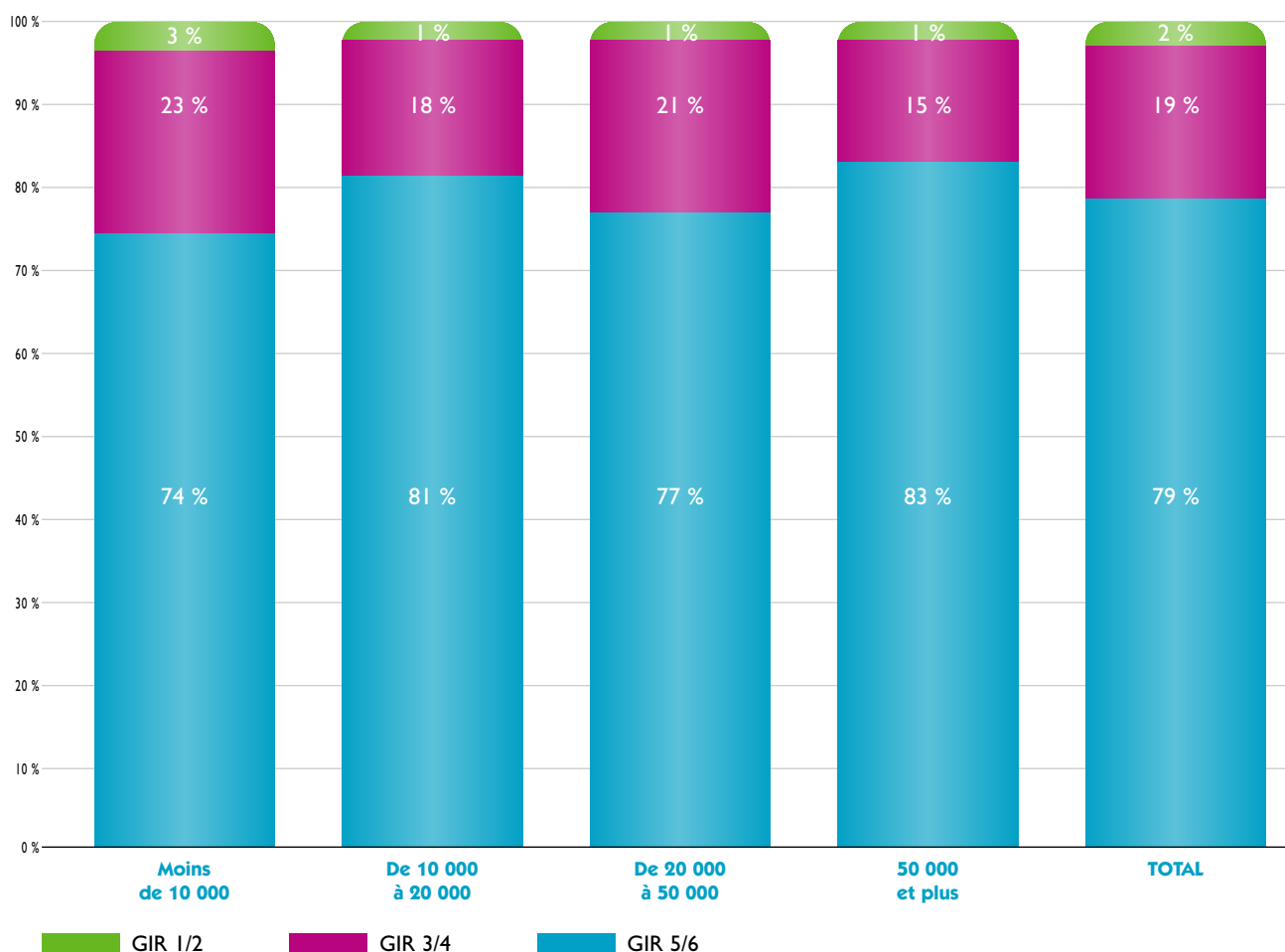
2 - Cf. L'Offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007, Etudes et Résultats, Drees, n°689, mai 2009.

### 3. Composition des publics des établissements selon le GIR<sup>1</sup>

■ En moyenne, les personnes en GIR 5 ou 6 constituent la grande majorité de l'effectif des logements-foyers avec près des 4/5 du total des résidents (79 %). Les personnes en GIR 3 ou 4 en représentent un cinquième (19 %) et les personnes très dépendantes (classées en GIR 1 ou 2) une proportion très résiduelle (2 %). La part globale de résidents dits « dépendants »<sup>2</sup> (c'est-à-dire classés en GIR 1 à 4) est donc de 21 %. Les établissements implantés dans les plus petites communes comptent une proportion moins importante de

résidents en GIR 5 ou 6 et plus forte de ceux dits dépendants (26 %). Si l'on considère l'ensemble des logements-foyers, et non le seul parc géré par les adhérents UNCCAS, la répartition des résidents selon le GIR est similaire. On note toutefois une proportion légèrement plus importante de personnes en GIR 1 à 2 (4 %)<sup>3</sup>. De nouveau, ceci s'explique par la surreprésentation, au sein du réseau UNCCAS, de logements-foyers implantés dans les territoires à forte population, dont le niveau de dépendance est en moyenne plus faible.

#### Répartition des résidents par GIR selon la strate démographique de l'établissement



Note de lecture : 83 % des résidents des logements-foyers des villes de plus de 50 000 habitants sont en GIR 5/6.

■ Si l'on répartit les résidents en quatre groupes de même effectif, on obtient la répartition suivante : un quart d'entre eux présente un GIR inférieur à 136, un

quart entre 136 et 177, un quart entre 178 et 219, et un dernier quart au-dessus de 219.

<sup>1</sup> - Ces chiffres sont calculés à partir des réponses de 366 répondants (ceux dont l'écart entre nombre de résidents déclaré et nombre de résidents calculé est supérieur à -3 ou +3 ont été écartés). Les données relatives aux établissements parisiens ont été intégrées.

<sup>2</sup> - En logement-foyer, les résidents dépendants bénéficient de l'APA au titre du domicile.

<sup>3</sup> - L'Offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007, op. cit.

## Répartition des résidents selon leur GIR et par capacité d'accueil de l'établissement

Taille du LF en nombre de résidents	Répartition des résidents selon le GIR				Total
	Moins de 136	De 136 à 177	De 177 à 219	219 et plus	
Moins de 40	24 %	24 %	15 %	37 %	100 %
De 40 à 54	26 %	25 %	26 %	23 %	100 %
De 55 à 69	21 %	22 %	35 %	21 %	100 %
70 et plus	28 %	29 %	23 %	20 %	100 %
<b>Total</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	

Note de lecture : 24 % des logements-foyers comptant moins de 40 places ont un GMP inférieur à 136 et 37 % ont un GMP supérieur ou égal à 219.

■ Logiquement, le niveau de dépendance est plus important dans les logements-foyers de moins de 40 places, ces derniers étant majoritairement implantés en territoire rural ou dans les petites villes.

### 4. Les pratiques de girage des résidents

■ Un girage des résidents est réalisé à leur entrée dans le logement-foyer : pour près d'un tiers d'entre eux (30 %), celui-ci est effectué par le médecin traitant de la personne et pour un autre tiers (32 %), par un professionnel du logement-foyer. La probabilité de ce dernier cas de figure augmente avec la taille démographique du territoire d'implantation (concerne 45 % de ceux fonctionnant dans une ville ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants contre 22 % seulement des établissements situés sur un territoire de moins de 10 000 habitants). **Lorsque c'est un professionnel du logement-foyer qui procède au girage, ce dernier a bénéficié dans presque les trois-quarts des cas (71 %) d'une formation à l'utilisation de la grille AGGIR** (cette proportion descend à 54 % dans les établissements implantés sur un territoire de moins de 10 000 habitants, mais remonte à 84 % si l'on considère uniquement les villes ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants). Enfin, un bon quart (27 %) des futurs résidents voit son girage effectué par les équipes du conseil général : dans 19 % des cas les personnes bénéficient de l'APA et dans 8 % non. Les établissements des plus petits territoires sont deux fois plus souvent dans cette configuration

(le conseil général assure le girage des résidents dans 41 % des établissements). Dans 41 % des cas, le conseil général transmet ensuite annuellement le girage des résidents à l'établissement.

“ Les deux-tiers des logements-foyers procèdent chaque année à leur propre évaluation du niveau de dépendance des résidents ”

■ Par ailleurs, les deux-tiers des logements-foyers procèdent chaque année à leur propre évaluation, en complément ou substitution d'autres évaluateurs : là aussi, les disparités sont fortes entre territoires puisque cela concerne 43 % des logements-foyers situés dans un territoire de moins de 10 000 habitants, contre 92 % de ceux qui se trouvent dans une ville de plus de 50 000 habitants (la proportion oscille entre 63 % et 70 % pour les autres strates démographiques).



■ Les pratiques de girage en interne au logement-foyer sont donc clairement liées à la taille du territoire d'implantation du logement-foyer : plus celle-ci est importante et plus est forte la probabilité que l'établissement procède lui-même à l'évaluation du niveau de dépendance de ses résidents. Ceci est à

mettre en lien avec la présence plus fréquente dans ces établissements de personnel médical ou paramédical\*. Ces derniers étant en revanche moins présents dans les plus petits territoires, les services du conseil général sont davantage mobilisés sur cette tâche.

\* Ces données seront détaillées dans la seconde partie de l'étude.

## D - Estimation de l'importance des logements-foyers gérés par les CCAS/CIAS adhérents à l'UNCCAS

■ Les réponses à cette enquête permettent d'estimer le volume de places autorisées dans les logements-foyers gérés par les CCAS adhérents à près de 65 000 et le nombre de résidents à 59 000.

Estimation du nombre de places autorisées et de résidents selon la strate

démographique du territoire d'implantation (CCAS adhérents à l'UNCCAS)

Strate démographique des établissements	Nombre d'établissements (recensés au 31/12/2010)	Part dans le total des établissements	Estimation du nombre de places autorisées*	Part dans le total des places	Estimation du nombre de résidents*	Part dans le total des résidents
Moins de 10 000	331	30 %	15 557	24 %	14 564	25 %
De 10 000 à 20 000	204	18 %	12 852	20 %	11 628	20 %
De 20 000 à 50 000	218	19 %	14 388	22 %	13 298	23 %
50 000 et plus (hors Paris)	246	22 %	15 744	24 %	13 776	23 %
<b>Total hors Paris</b>	<b>999</b>	<b>89 %</b>	<b>58 541</b>	<b>91 %</b>	<b>53 266</b>	<b>91 %</b>
Paris	124	11 %	5 716	9 %	5 511	9 %
<b>Total avec Paris</b>	<b>1 123</b>	<b>100 %</b>	<b>64 257</b>	<b>100 %</b>	<b>58 777</b>	<b>100 %</b>

\* Calculée à partir des moyennes observées par strate démographique.

## Synthèse du poids de l'offre gérée par les CCAS adhérents à l'UNCCAS

	Logements-foyers gérés par les CCAS adhérents UNCCAS	Poids parmi l'ensemble des logements-foyers publics*
Volume établissements (2010)	1 123	64 %
Volumes places installées (31/12/2011)	64 650	71 %

\* Source : FINESS au 15/12/2011.

■ Les CCAS adhérents à l'UNCCAS gèrent donc **64 % des logements-foyers publics et 71 % de la capacité d'accueil de ces établissements**. Ceci est cohérent avec le fait que l'UNCCAS compte relativement plus d'établissements implantés dans des grandes villes, dont le nombre de places est en moyenne plus élevé (47 places en moyenne dans les logements-foyers des territoires de moins de 10 000

habitants contre 64 pour ceux des villes ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants).

■ A partir de la répartition par GIR et par territoire (voir supra), on peut également estimer les volumes de résidents accueillis par les logements-foyers gérés par les CCAS adhérents à l'UNCCAS en fonction de leur niveau de dépendance.

## Estimation du nombre de résidents selon la strate démographique

### et le niveau de dépendance (CCAS adhérents à l'UNCCAS)

Strate démographique	Estimation GIR 1/2)	Estimation GIR 3/4	Estimation GIR 5/6	Total des résidents
Moins de 10 000 habitants	398	3 369	10 797	14 564
De 10 000 à 20 000 habitants	101	2 091	9 436	11 628
De 20 000 à 50 000 habitants	182	2 851	10 265	13 298
50 000 habitants et plus (hors Paris)	181	2 389	11 206	13 776
Paris	101	533	4 878	5 511
<b>Total</b>	<b>963</b>	<b>11 233</b>	<b>46 581</b>	<b>58 777</b>

## E - Caractéristiques des logements

### 1. Taille et prix

■ En moyenne, les logements proposés par les établissements enquêtés offrent une superficie de 30 m<sup>2</sup> pour les T1 (studios), de 34 m<sup>2</sup> pour les T1 bis et de 47 m<sup>2</sup> pour les T2<sup>1</sup>. Le montant des mensualités<sup>2</sup> quant à lui varie de 550 € pour les T1 à 600 € pour

les T1 bis et 630 € pour les T2. **On ne constate pas ici d'écart significatif selon la taille ou le type de territoire d'implantation, ce qui confirme le caractère social des logements-foyers.**

### 2. Habilitation du parc

■ **44 % des établissements déclarent être habilités à l'aide sociale à l'hébergement**, et ceci davantage dans les plus gros territoires (59 % des logements-foyers des villes de plus de 30 000 habitants contre 36 % pour ceux des villes de moins de 10 000 habitants). En moyenne, la quasi-totalité des places est habilitée, mais **16 % seulement des résidents bénéficient de l'aide sociale à l'hébergement** (10 % en médiane, moins influencée par les résidences ou les taux de bénéficiaires de l'APL sont plus importants). Cette proportion a tendance à croître avec la taille du territoire d'implantation de l'établissement (**23 % en moyenne dans les villes de plus de 50 000 habitants** et 15 % en médiane), relevant une présence plus grande d'une population avec des

44 % des  
logements-foyers  
sont habilités à  
l'aide sociale

ressources faibles, dont, probablement, des bénéficiaires de minima sociaux.

■ **Les trois quarts des établissements sont en outre conventionnés pour l'aide au logement (APL ou AL).** En moyenne, la moitié des résidents en bénéficie,

avec une proportion légèrement plus forte cette fois-ci dans les petits territoires (54 %).

■ Parmi les logements-foyers n'étant pas habilités à l'aide sociale ni conventionnés à l'aide au logement (ce qui représente 13 % du total des établissements), un cinquième applique (18 %), ou souhaiterait appliquer (2 %), une tarification différenciée selon les ressources des résidents.

## F - Les prestations proposées

■ **On observe une forte complémentarité entre les prestations assurées par les personnels du logement-foyer et celles prises en charge par un prestataire extérieur.** Ainsi, les services le plus fréquemment gérés en direct par l'établissement sont constitutifs de l'identité des logements-foyers : animations en interne (93 %), présence de nuit (84 %), restauration (74 %), actions d'animation à l'extérieur type sorties ou séjours (73 %). Une proportion importante de logements-foyers propose en outre des **actions de prévention** (ateliers, informations santé, 65 %), ou un

service d'appel malade (58 %). On retrouve ensuite les prestations de buanderie/blanchissage, assurées par 43 % des établissements répondants, de télé-alarme (37 %) et de livraison des repas (30 %)<sup>3</sup>.

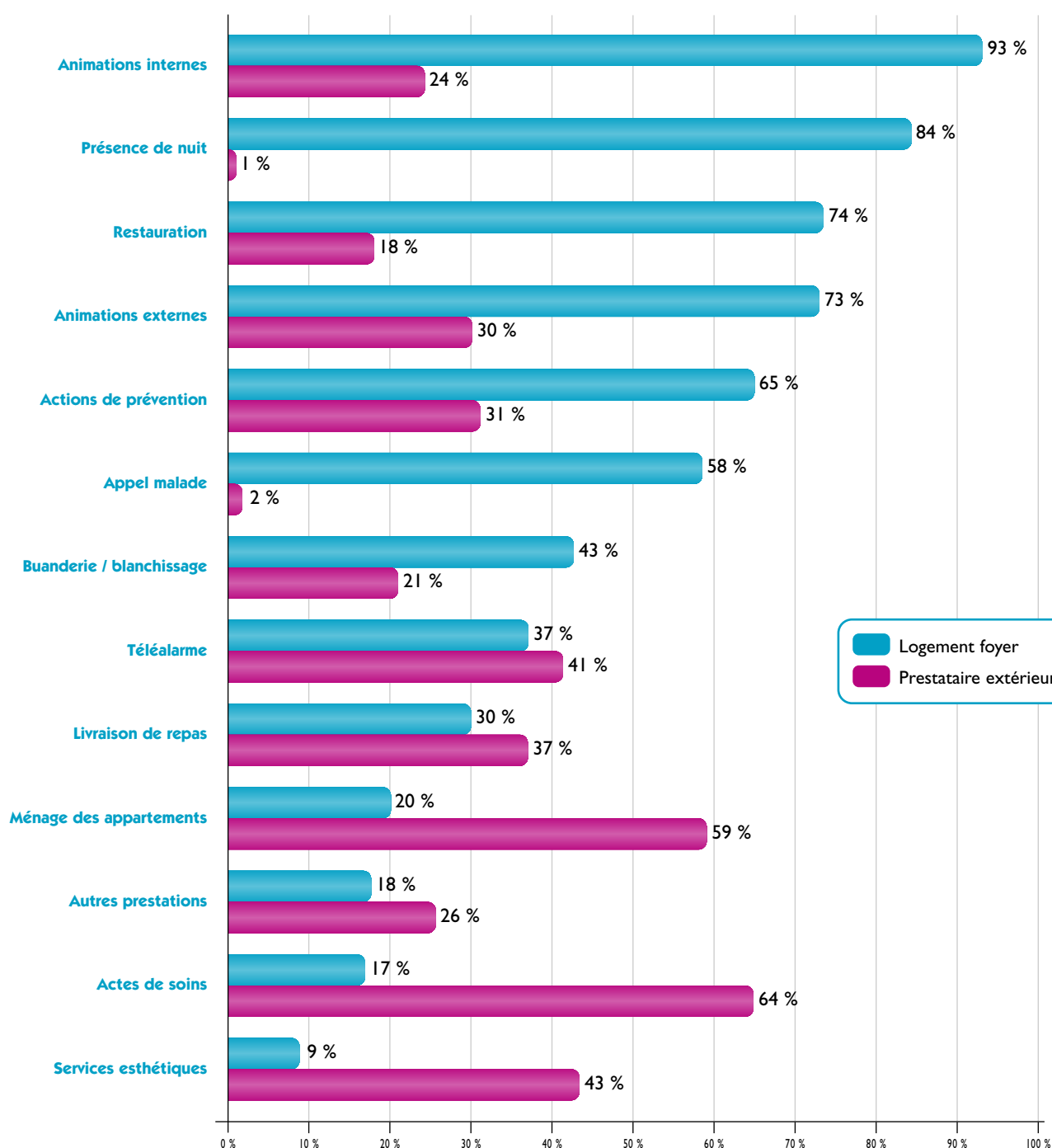
■ Parallèlement, les deux-tiers des établissements proposent un service d'actes de soins effectués par un prestataire extérieur. Près de la moitié des répondants (43 %) offre également dans ce cadre un service de soins esthétiques.

<sup>1</sup> - Les établissements proposant des T3 étant très rares parmi les répondants (20 seulement), les données relatives à ce type de logement n'ont pas été reportées.

<sup>2</sup> - Celle-ci intègre le coût du loyer et des charges locatives ; le coût des prestations est en général compté à part.

<sup>3</sup> - Le cas spécifique des prestations liées au personnel soignant dans les logements-foyers bénéficiaires du forfait de soins courants est détaillé dans la seconde partie de l'étude.

## Prestations proposées en établissements selon le type de gestionnaire



Note de lecture : 93 % des logements-foyers gèrent directement en interne des actions d'animation (assurées par du personnel de l'établissement) ; 43 % des établissements proposent des services de soins esthétiques assurés par un prestataire extérieur.

■ De manière générale, la probabilité d'une gestion directe des prestations par le logement-foyer augmente avec la taille du territoire d'implantation de celui-ci. C'est tout particulièrement le cas des sorties ou séjours organisés à l'extérieur du logements-foyer, des actions de préventions (types ateliers ou

informations sur la santé) ou des actes de soins. De la même manière, la fréquence des services, assurés en général par un prestataire, comme la livraison de repas ou les services esthétiques, a tendance à croître avec la strate démographique d'implantation.

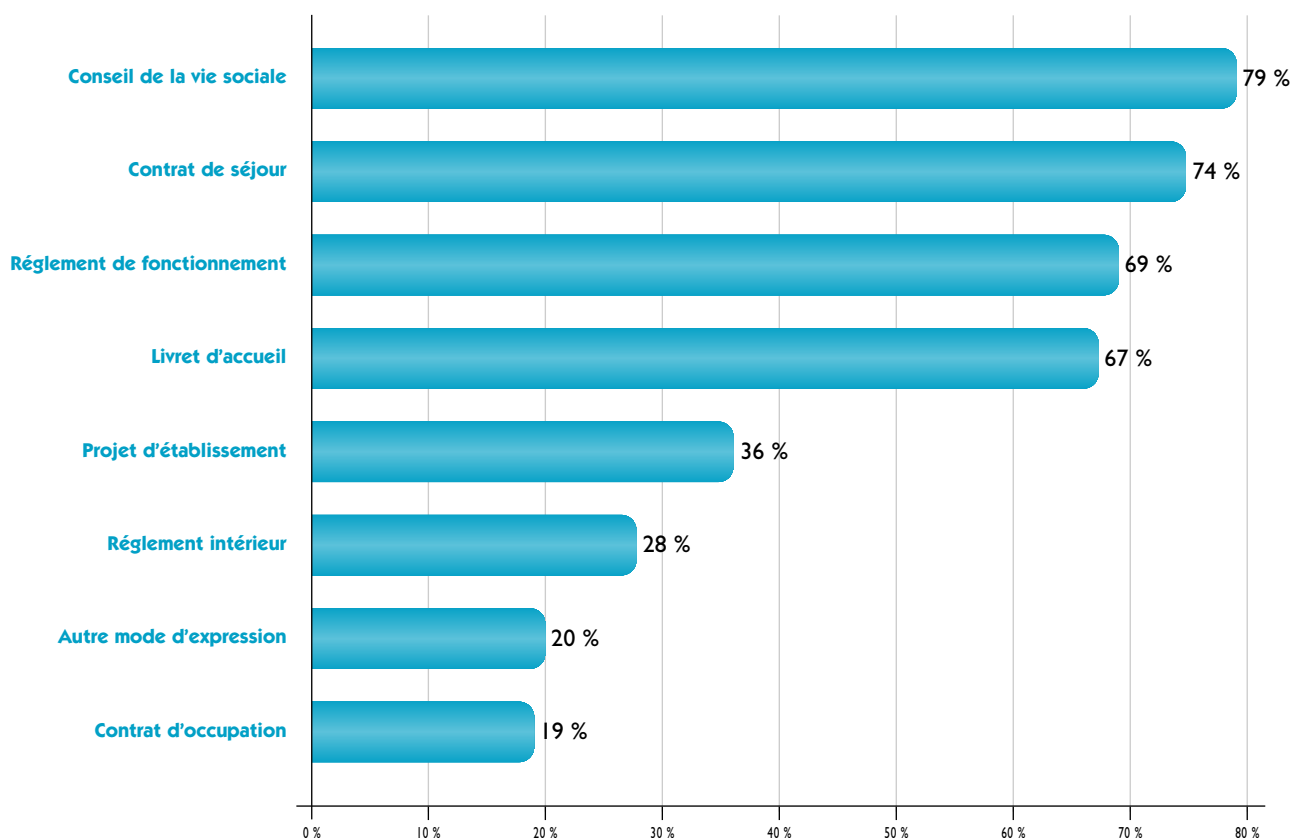
## 📌 G - Mise en place des outils de la loi 2002-2

■ Les établissements disposent de différents outils de fonctionnement. Parmi eux, les conseils de la vie sociale arrivent en tête, présents dans presque 80 % d'entre eux. Si l'on ajoute les 20 % de répondants ayant déclaré utiliser un autre type de moyen d'expression des résidents (groupe d'expression, enquêtes de satisfaction, etc.), il apparaît que la totalité des établissements utilisent ce type d'outils. En revanche, un bon tiers seulement (36 %) ont élaboré un projet d'établissement : ceci est plus fréquent dans les terri-

36 % des  
logements-foyers  
ont un projet  
d'établissement

toires de plus de 50 000 habitants (49 %) et moins dans ceux de moins de 10 000 habitants (21 %). En grande majorité (85 %), le projet d'établissement est élaboré par les professionnels du logement-foyer, auxquels sont associés les résidents dans 43 % des cas. D'autres professionnels de la commune ainsi que des partenaires extérieurs peuvent également participer à cette démarche (dans respectivement 28 % et 14 % des cas).


### Outils de fonctionnement utilisés par les logements-foyers



Note de lecture : 79 % des logements-foyers disposent d'un conseil de la vie sociale.

■ Par ailleurs, 28 % des logements-foyers déclarent encore disposer d'un règlement intérieur, et 19 % de contrats d'occupation. Le recours à ces outils, issus du code de la construction et de l'habitation, au détriment des outils de la loi 2002-2, reflète une

réelle difficulté qu'ont les logements-foyers, à la fois logement social et établissement social et médico-social, à appréhender cette double source de droit qui n'est actuellement pas harmonisée.



■ En outre, 30 % des logements-foyers déclarent avoir déjà mené une évaluation interne, mais ceci est très variable selon la taille de leur territoire d'implantation (de 15 % des établissements dans les villes ou

intercommunalité de moins de 10 000 habitants à 51 % dans ceux de plus de 50 000, autour de 30 % pour les autres). 4 % seulement des établissements déclarent avoir réalisé une évaluation externe.

## H - Le forfait de soins courants

■ Le forfait de soins courants, attribué par l'assurance maladie aux logements-foyers dont le GMP est inférieur à 300<sup>1</sup>, peut être utilisé exclusivement pour la rémunération des personnels de soins salariés par les logements-foyers (et les charges sociales et fiscales afférentes), ou ayant des missions d'animation.

■ Plus du quart (27 %) des établissements enquêtés déclarent bénéficier du forfait de soins courants, mais cela est très variable selon la taille du territoire d'implantation : de 18 % des logements-foyers installés dans une commune de moins de 10 000 habitants, à 28 % dans les villes de 20 000 à 50 000 habitants et 47 % dans les villes de plus de 50 000 habitants. Les établissements comptant moins de 40 résidents ne sont que 16 % à en bénéficier.

■ Le GMP moyen des établissements bénéficiant d'un forfait de soins courants est plus élevé que les autres : de 199 en moyenne (185 en médiane), il atteint 18 points de plus que le GMP de l'ensemble des établissements et 26 de plus que celui des logements-foyers ne touchant pas de forfaits soins courants.

■ Le montant moyen est de 76 258 €<sup>2</sup> par an (le montant médian de 72 688 €), soit 1 259 € par place et par an (la médiane est similaire). Il existe de grandes disparités entre les montants déclarés par les répondants avec un rapport de 1 à 25 entre la dotation la plus basse et la plus élevée<sup>3</sup>.

■ L'impact du forfait sur la plus grande présence de personnel soignant dans l'établissement est clairement démontré, comme nous le présenterons plus en détail dans la partie suivante.

## I - L'environnement partenarial et institutionnel des logements-foyers

### 1. Les autres offres d'hébergement présentes sur le territoire

■ Un peu moins de la moitié (44 %) des logements-foyers étudiés sont implantés sur un territoire où il n'existe pas d'autres établissements d'accueil non médicalisé pour personnes âgées. Cette situation est, comme on peut s'y attendre, beaucoup plus fréquente dans les petites villes ou intercommunalités : c'est le cas pour de 60 % les territoires de moins de

20 000 habitants (contre 50 % des villes de 20 000 à 50 000 habitants et 9 % seulement de celles de plus de 50 000 habitants). **Ces résultats témoignent du rôle crucial joué par les CCAS/CIAS dans l'existence d'une offre d'hébergement accessible en dehors des grandes agglomérations.**

1 - Plus aucun forfait ne peut être alloué aujourd'hui ; pour les établissements qui en bénéficient, le montant du forfait est bloqué au niveau de 2007. et revalorisé uniquement dans la limite d'un taux de reconduction fixé par le ministère des Affaires sociales.

2 - Moyenne corrigée (ne sont pas pris en compte les 10 % de montants les plus élevés, ni les 10 % les plus faibles).

3 - Le montant minimum déclaré dans l'enquête est de 10 790 €, le maximum de 252 186 €.

## 2. Participation à un réseau gérontologique

■ Un peu moins de la moitié des établissements interrogés (46 %) déclare faire partie d'un réseau gérontologique (un bon tiers seulement, 37 %, en zone rurale). En revanche, la formalisation du partenariat entre les différents acteurs qui y participent, via un document de type charte/convention, ou par l'intermédiaire d'un CLIC, est plus fréquente en zone rurale ou semi-rurale (respectivement 67 % et 57 % des établissements participant à un réseau), qu'en zone urbaine (50 % des établissements), ce qui semble être un

indicateur encourageant de la capacité de ces territoires à organiser un partenariat indispensable.

46 % des logements-foyers font partie d'un réseau gérontologique

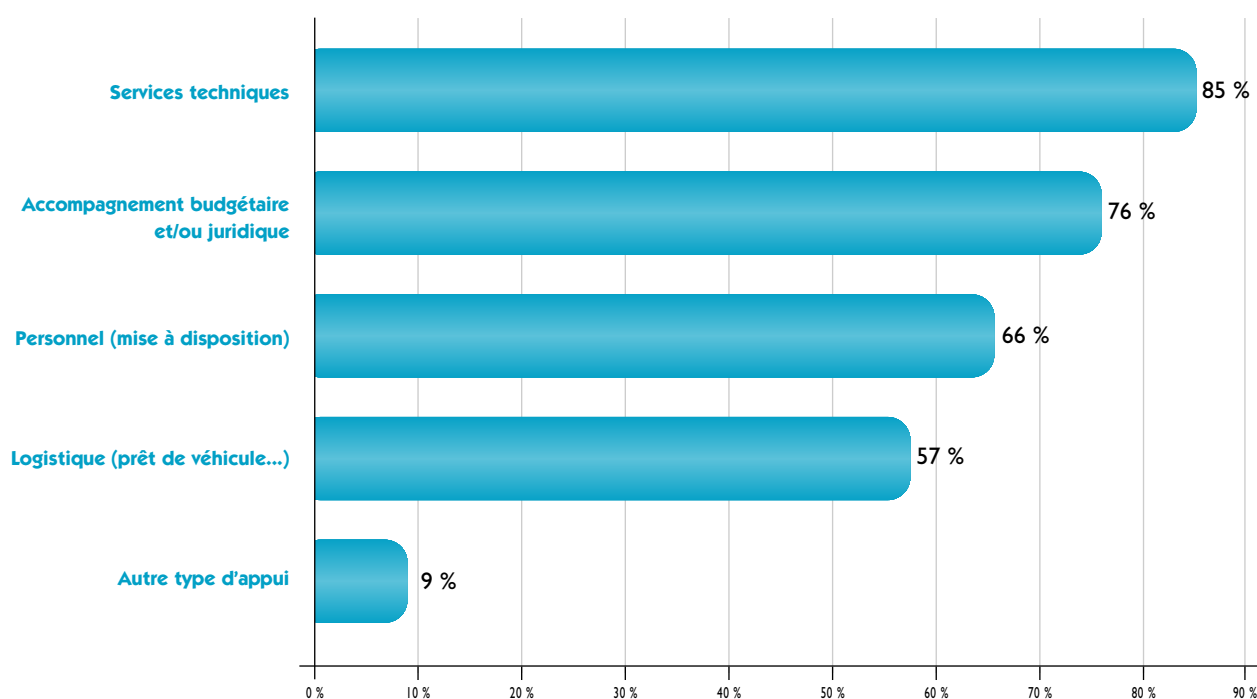
■ Ces réseaux regroupent en général les acteurs traditionnels de l'intervention auprès des personnes âgées : centres hospitaliers, centres de santé, services d'aide à domicile, services de soins infirmiers à domicile, services d'aide et d'accompagnement à domicile, organismes de tutelles, caisses de retraite, conseils généraux, EHPAD, etc.

## 3. Soutiens et financements des logements-foyers

■ Les services de la Ville et/ou du CCAS apportent en général un appui important aux logements-foyers. Les interventions relevant des services techniques occupent sans surprise la première place, avec 85 % des établissements qui en bénéficient. L'accompagnement budgétaire ou juridique concerne quant à lui les trois-quarts des établissements (ceci peut par

exemple désigner des situations où la comptabilité du logement-foyer est gérée directement par les services de la Ville ou du CCAS). Les trois quarts des établissements peuvent disposer en outre d'une mise à disposition de personnel et 57 % d'un soutien logistique (prêt de véhicule par exemple).

### Domaines dans lesquels la Ville ou le CCAS apportent un appui aux logements-foyers



Note de lecture : 85 % des logements-foyers bénéficient d'un appui des services techniques de la Ville.

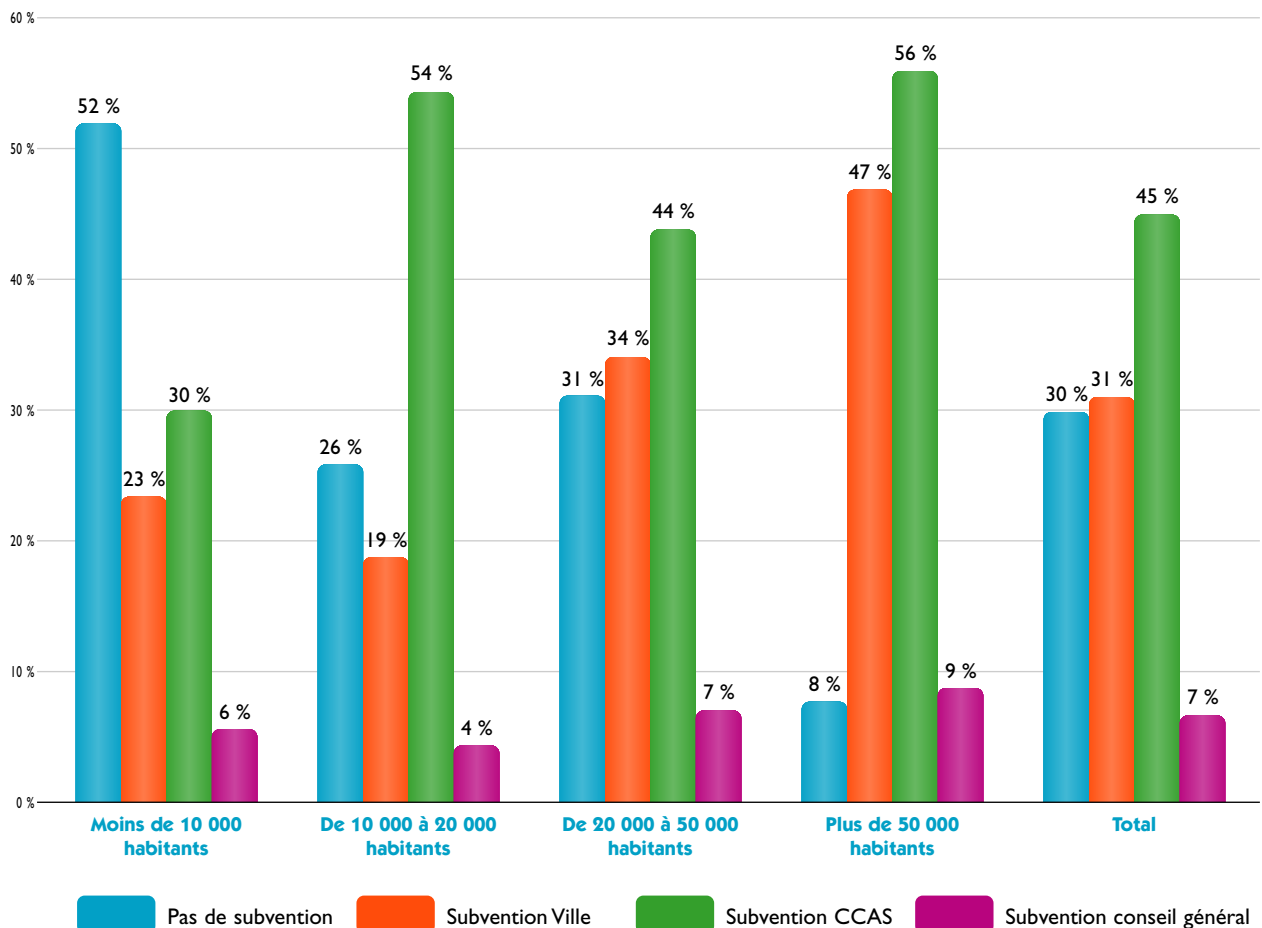
■ En matière de financements, on constate des écarts importants selon les territoires, avec une tendance pour les établissements implantés dans les petits territoires à bénéficier de soutiens financiers inférieurs. 56 % des logements-foyers implantés sur un territoire de plus de 50 000 habitants bénéficient ainsi d'une subvention du CCAS, et 47 % de la Ville, contre respectivement 45 % et 31 % de l'ensemble des structures (et seulement 30 % et 23 % des établissements situés sur une commune ou intercommunalité de moins de 10 000 habitants). Cette différence semble pouvoir être

“ Financements : des écarts importants selon les territoires ”

expliquée en partie par un volume moins important de personnel dans les établissements des petits territoires et donc des coûts de fonctionnement moindres.

### Détail des financements des logements-foyers

selon la taille du territoire d'implantation (en nombre d'habitants)



Note de lecture : 23 % des logements-foyers situés sur des territoires de moins de 10 000 habitants disposent d'une subvention de la Ville et 30 % en perçoivent une du CCAS.

■ Les logements-foyers des plus petits territoires sont donc moins dépendants du point de vue financier : 42 % seulement déclarent avoir eu besoin, au moins une fois au cours des trois dernières années,

d'un apport financier de la Ville ou du CCAS pour s'équilibrer financièrement contre 86 % pour les établissements des villes de plus de 50 000 habitants (et 63 % sur l'ensemble du territoire).



## J - Evolution des publics

■ Interrogés sur les nouveaux publics qu'ils sont amenés à accueillir, 44 % des logements-foyers répondants ont cité les personnes présentant des troubles psychiques, et ceci davantage dans les grandes villes (la proportion est supérieure de 8 points sur les territoires de plus de 50 000 habitants, et inférieure de 10 points sur ceux de moins de 10 000 habitants). Les personnes handicapées de moins de 60 ans arrivent en seconde position (29 % des établissements), mais cette fois-ci le phénomène est

d'avantage marqué sur les petits territoires (38 %), en raison peut-on supposer d'une moins grande offre d'hébergement pour ces publics. Autour d'un cinquième des établissements (18 %) témoigne quant à lui d'une croissance des personnes ayant vécu dans la rue ; cela concerne de nouveau davantage les villes moyennes et grandes. 9 % signalent enfin l'augmentation d'autres publics (notamment des personnes sous tutelle, ou souffrant d'addictions).

# II Le personnel des logements-foyers

## A - Les responsables du logement-foyer généralement titulaires de la fonction publique

■ Dans plus de la moitié des cas (52 %), le responsable du logement-foyer occupe un poste de directeur/trice propre à l'établissement. Ceci est plus fréquent encore dans les établissements comptant plus de 70 résidents (68 %), mais bien moins dans ceux qui accueillent moins de 40 résidents (37 %). Dans ces derniers, cette fonction est fréquemment assurée par le directeur ou directeur-adjoint du CCAS (41 % des cas). Enfin, les établissements implantés sur des territoires comprenant entre 20 000 et 50 000 habitants ou plus de 50 000 habitants peuvent avoir un directeur « mutualisé » entre plusieurs logements-foyers, ou EHPAD (sont

concernés respectivement 15 % et 22 % de ces structures).

■ En moyenne, les responsables occupent cette fonction au sein du logement-foyer depuis plus de 8 ans et la très grande majorité est titulaire de la fonction publique (87 % pour l'ensemble et 91 % dans les territoires de plus de 50 000 habitants).

87 % des responsables sont titulaires

■ Dans 41 % des établissements, le responsable est titulaire d'un diplôme de niveau II<sup>1</sup> (seuls dans les territoires de moins de 10 000 habitants, la proportion est plus faible avec 30 %) et même de niveau I<sup>2</sup> dans 14 % d'entre eux (ceci concerne 22 % des établissements

<sup>1</sup> - Equivalent à bac plus 3 ou 4.

<sup>2</sup> - Equivalent à bac plus 5 ou plus.

implantés dans une ville ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants). La réglementation fixée par le décret du 9 juillet 2007 relatif à la qualification des directeurs d'ESMS est donc respectée\*. N'étant pas des établissements médicalisés, les directeurs/trices de logements-foyers peuvent par ailleurs déroger à cette règle générale et détenir un diplôme de niveau III, sous réserve d'exercer dans le secteur sanitaire, social ou médico-social depuis au moins trois ans et d'avoir suivi (ou de le faire dans un délai de cinq ans) une formation à l'encadrement attestant de leur compétence à diriger une équipe. Un cinquième des

“ 55 % des responsables ont un diplôme de niveau I ou II

responsables (19 %) détient un tel diplôme (niveau III), parmi lesquels 74 % sont en poste depuis au moins trois ans. Un cinquième enfin des directeurs/trices est titulaire d'un diplôme inférieur au niveau III (21 %) ; dans la très grande majorité (76 %), ils occupent le poste depuis trois ans au moins.

\* Cf. décret n°2007-221 du 19 février 2007 relatif aux modalités de délégation et au niveau de qualification des professionnels chargés de la direction d'un ou plusieurs ESMS (codifié aux articles D.312-176-5 à D.312-176-13 du CASF).

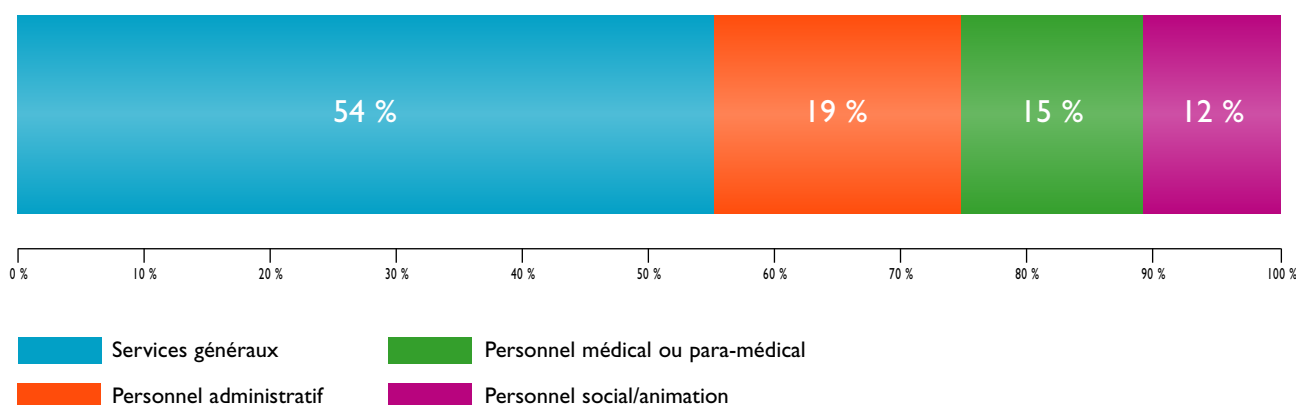
## B - Les autres personnels du logement-foyer

### 1. Répartition des effectifs par filière

■ Si l'on considère l'ensemble des logements-foyers répondants, la répartition du personnel selon les différentes filières (hors effectifs relatifs au personnel de direction) s'établit comme suit<sup>1</sup> : plus de la moitié (54 %) relève des services généraux, 19 % du personnel administratif, 15 % du personnel médical

ou paramédical, et enfin 12 % du personnel effectuant les interventions de type sociales ou d'animation. Cette répartition est proche de ce qui peut être observé pour l'ensemble des logements-foyers, tous gestionnaires confondus<sup>2</sup>.

#### Répartition du personnel en ETP<sup>3</sup> selon la filière



Note de lecture : 54 % du personnel des logements-foyers relèvent des services généraux et 19 % du personnel administratif.

<sup>1</sup> - Ces estimations sont effectuées à partir des moyennes corrigées observées par strate démographique et par filière. Les établissements parisiens ne sont pas inclus au calcul.

<sup>2</sup> - Cf. L'offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007, op. cit.

<sup>3</sup> - Equivalent temps plein.

- En tête des postes relevant des services généraux, on trouve les agents d'entretien ou de service, présents dans la quasi-totalité (93 %) des établissements, suivis par les veilleurs de nuit, employés par plus la moitié des logements-foyers (54 %), les agents de cuisine ou de restauration (47 %) et les cuisiniers (24 %). Les services administratifs sont quant à eux composés des postes de secrétariat (déclarés par 44 % des établissements) et d'accueil (25 %, mais 49 % dans les établissements de plus de 70 résidents).
- Les deux-tiers des établissements n'ont pas de personnel médical (65 %) et la moitié pas de personnel spécialisé dans les missions relevant du secteur social (missions de type éducatif, social, animation, etc.). Encore une fois cela concerne tout particulièrement les petits établissements.
- Lorsqu'ils sont présents dans le logement-foyer, la majorité des effectifs du personnel médical ou paramédical est composée d'aides soignants (concerne 28 % des logements-foyers) et d'infirmiers (dans 21 %). Cette présence est moins fréquente dans les établissements de moins de 40 résidents (respectivement 17 % et 12 %).
- Enfin, les professionnels relevant des interventions sociales, éducatives, pédagogiques ou d'animation les plus souvent présents sont les animateurs (présents dans 25 % des établissements concernés et 32 % de ceux de plus de 70 résidents), puis les agents de convivialité (présents dans 13 % des logements-foyers concernés) et enfin les auxiliaires de vie sociale (10 % des établissements et 14 % dans ceux de moins de 40 résidents).

## 2. La spécificité en personnel des logements-foyers bénéficiant d'un forfait de soins courants

■ Le forfait de soins courants, financé par l'assurance maladie, a été mis en place pour financer des postes de personnels de soins, ou ayant des missions d'animation, et les charges salariales afférentes, conformément au cadre légal du dispositif\*.

■ **La bonne utilisation du forfait et surtout son impact sur le personnel employé sont confirmés par les résultats de l'étude.** Ainsi, 90 % des établissements bénéficiant du forfait de soins courants emploient un ou plusieurs aides soignants, contre 6 % seulement des logements-foyers n'en disposant pas. De même, les premiers sont 65 % à avoir embauché des cadres infirmiers, pour 5 % des seconds. **Le forfait semble donc bien jouer un rôle essentiel dans la présence de personnel soignant en logements-foyer.**

■ En revanche, on ne constate pas d'effet sur le recours au personnel de la filière sociale : 34 % seulement des logements-foyers qui emploient une auxiliaire de vie sociale disposent du forfait. La proportion est de 26 % dans le cas des animateurs sociaux et de 24 % pour les agents de convivialité.

90 % des établissements bénéficiant du forfait de soins courants emploient un ou plusieurs aides soignants

■ Or, comme l'UNCCAS le rappelle depuis plusieurs années, l'enjeu se situe autour de la création d'un véritable forfait autonomie, financé également par l'assurance maladie, reposant sur l'axe général de la prévention de la perte d'autonomie. C'est pourquoi ce forfait autonomie doit avoir une visée plus large que le seul domaine du soin. Il permettrait ainsi aux CCAS faisant le choix de ne pas employer directement du personnel de soins en interne d'avoir recours à des soins de ville ou à des services de soins à domicile et d'utiliser ainsi leur forfait pour le financement de personnels dits d'accompagnement qui assurent les tâches et activités relevant de la coordination, de l'animation et de l'accompagnement social.

\* Cf. décret n°2007-793 du 9 mai 2007 relatif aux modalités de médicalisation et de tarification des établissements mentionnés au I bis de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles et note d'information n°DGAS/2C/2008/103 du 26 mars 2008 relative aux nouvelles modalités de médicalisation et de tarification des logements-foyers ainsi qu'aux nouvelles règles applicables en matière de sécurité incendie dans ces structures.

### 3. Estimations des volumes d'effectifs et d'ETP<sup>1</sup>

■ Si l'on exclut le personnel de direction, les logements-foyers gérés par des CCAS adhérents à l'UNCCAS emploient près de 11 000 personnes, équivalant à 8 600 ETP (soit 65 % du total des ETP

hors direction intervenant en logements-foyers). Le chiffre atteint 11 200 personnes si l'on y ajoute une estimation du nombre de responsables occupant un poste spécifiquement dédié au logements-foyer<sup>2</sup>.

Effectifs totaux de personnel - hors direction - employés par les logements-foyers

gérés par les CCAS adhérents à l'UNCCAS (calculé à partir de la moyenne, hors Paris)

	Effectifs	ETP
Personnel administratif	2 145	1 605
Services généraux	5 528	4 718
Personnel médical ou paramédical	1 966	1 276
Personnel social/animation	1 028	1 028
<b>Total</b>	<b>10 666</b>	<b>8 626</b>

■ On note plusieurs corrélations entre certaines caractéristiques des établissements et les volumes de personnel employé. Ainsi le volume moyen d'ETP du personnel administratif croît clairement avec la taille de l'établissement exprimée en nombre de résidents (de 1,08 dans les logements-foyers comprenant moins de 40 résidents, à 2,27 dans ceux en comptant plus de 70). Il en va de même avec le personnel des services généraux (respectivement de 3,34 ETP à 6,53). Le personnel médical augmente aussi avec la taille de l'établissement (de 0,79 ETP à

“ Le personnel médical augmente avec le GMP de l'établissement

1,33), mais surtout, logiquement, avec le niveau de GMP de l'établissement : de 0,80 à 1,85. Le personnel de type social/animation augmente quant à lui avec le nombre de résidents.

1 - Equivalent temps plein.

2 - Le nombre de responsables est estimé à 548. Celui-ci est calculé à partir des proportions, par strate démographique, d'établissements dont le responsable occupe un poste de directeur/trice propre au logement-foyer.

## Répartition des postes selon le temps de travail et la filière

	Moins de 50 %	De 50 % à 79 %	80 % ou plus
Personnel administratif	22 %	31 %	47 %
Services généraux	13 %	23 %	64 %
Personnel médical ou paramédical	36 %	29 %	35 %
Personnel social/animation	28 %	31 %	42 %

Note de lecture : 22 % du personnel administratif des logements-foyers intervient à moins de 50 % dans l'établissement et 47 % à 80 % et plus de leur temps de travail.

■ Dans près de la moitié des établissements (47 %), le personnel administratif est embauché à 80 % ou plus (et dans les deux-tiers des logements-foyers comportant 70 résidents ou plus). Le personnel des

services généraux est lui aussi plus souvent employé à au moins 80 % lorsque le nombre de résidents augmente (77 % contre 64 % en moyenne et 53 % dans les logements-foyers de moins de 40 résidents).

#### 4. La très forte polyvalence des agents des services généraux

■ Les données précédentes constituent un indice du caractère polyvalent des personnels employés en logements-foyers, les taux importants de temps partiels laissant supposer que les agents sont « mutalisés » sur plusieurs fonctions. Ceci se confirme d'ailleurs avec un résultat complémentaire : sur une échelle de 1 à 5 (5 étant le maximum), **plus de la moitié des**

**établissements (55 %) estime que le degré de polyvalence des agents des services généraux se situe à 4 ou plus.** Un peu plus d'un tiers d'entre eux (36 %) l'estime à 3, ce qui porte à 91 % la part de logements-foyers évaluant à 3 ou plus ce niveau de polyvalence. En territoire rural, la part de logements-foyers citant le score de 4 ou plus atteint même 83 %.

## C - Les besoins en formation

■ Les besoins en formation des directeurs concernent en premier lieu les « fondamentaux » relatifs au fonctionnement de leur établissement c'est-à-dire, pour 51 % d'entre eux, la mise en place d'une démarche qualité en lien avec les outils de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, la réglementation qui s'applique aux logements-foyers (46 %) et les obligations liées au bâti (31 %). Notons que les obligations liées à la gestion du personnel ne sont citées que par 18 % des établissements et la question des financements par 16 %. On trouve ensuite des besoins relevant davantage de la bonne gestion de leur logement-foyer (formation au mon-

tage de projet, 27 %, et formation au management pour 25 % des répondants). Sont cités enfin les aspects relatifs à la thématique du vieillissement avec la question des bonnes pratiques gériatriques (18 %) et celle de la connaissance des personnes âgées (14 %).

■ Les besoins en formation des autres employés sont assez similaires puisqu'il s'agit en priorité des questions relatives aux démarches « qualité », citées par la moitié des répondants, puis celles relatives aux réglementations et obligations (44 %) et, dans une proportion moindre (16 %), celle de l'évaluation des ESMS.



# Les problématiques liées au bâti

## A - Normes incendie et diagnostic d'accessibilité

■ Lorsque le GMP d'un établissement est supérieur à 300 ou que la part de résidents en GIR 1 ou 2 dépasse 10 %\*, celui-ci doit adapter ses normes de sécurité incendie : les parties communes et les parties privatives devront se conformer aux règles relatives aux ERP (Etablissements recevant du public) de «type J» (désigne les structures d'accueil de personnes âgées ou handicapées). Si l'établissement a un GMP inférieur à 300, seules les parties communes sont classées en ERP, mais celui-ci peut être de type L ou N (ce qui correspond à des aménagements moins contraignants) ; les logements peuvent quant à eux conserver les normes de sécurité en vigueur pour les bâtiments d'habitation.

■ La réglementation apparaît dans l'ensemble assez bien respectée puisque les parties communes sont classées en ERP dans 80 % des établissements. Il s'agit en majorité de type J, ce qui indique un effort important d'adaptation des logements-foyers même si leur GMP est inférieur à 300. Les résultats ulté-

rieurs sur les besoins en travaux indiquent cependant que la mise aux normes incendie constitue une part importante des besoins déclarés par les établissements, et notamment par ceux qui doivent encore se mettre en conformité, bien conscients de leur responsabilité dans ce domaine.

■ Par ailleurs, près de la moitié des logements-foyers (44 %) a déjà procédé à un diagnostic d'accessibilité du logement-foyer : les deux-tiers d'entre eux (67 %) ont constaté à cette occasion que des travaux étaient nécessaires (cette proportion est d'ailleurs plus élevée dans les territoires de plus de 50 000 habitants, 84 %).

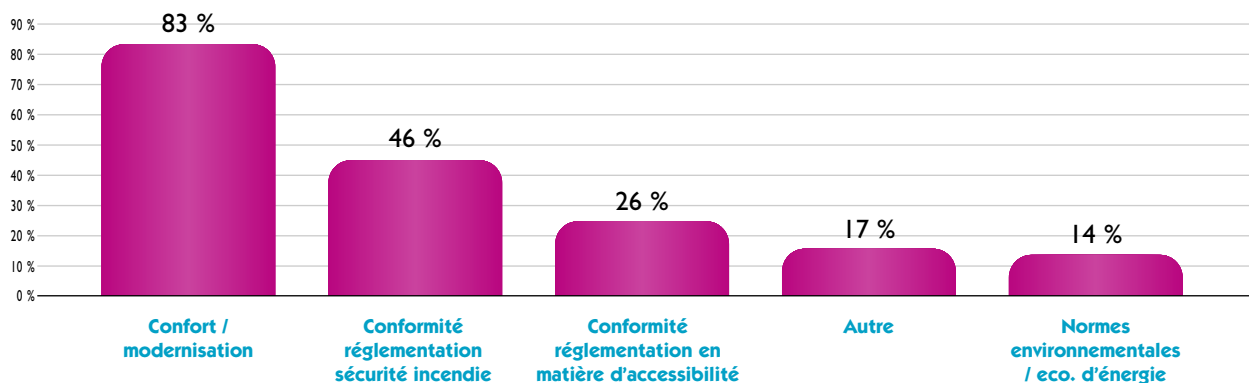
\* Ce cas de figure ne représente que 5 % du total des établissements répondants, qui dans leur grande majorité respectent la réglementation (parties communes en ERP de «type J»). Les données présentées ici désignent donc les autres logements-foyers, non concernés par les normes relatives aux ERP de «type J».

## B - Les travaux de réhabilitation déjà réalisés : modernisation et mise aux normes incendie

■ Les deux-tiers des logements-foyers répondants (61 %) déclarent avoir déjà procédé à des travaux de réhabilitation ; pour les trois-quarts d'entre eux (76 %), ces travaux ont été effectués après 2005. Dans plus de la moitié des cas (55 %), les interventions concernaient à la fois les parties communes et le bâti ; pour 29 % les parties communes uniquement.

■ Plus de 80 % des logements-foyers ont entrepris à cette occasion des travaux de confort ou de modernisation. Les interventions de mise en conformité sont également fréquentes : avec la réglementation incendie dans près de la moitié des établissements (46 %) et avec les normes d'accessibilité pour un quart d'entre eux. Enfin, 14 % des répondants ont fait l'objet de travaux liés aux normes environnementales ou aux économies d'énergie.

## Type de travaux déjà réalisés



Note de lecture : 83 % des logements-foyers ont déjà procédé à des travaux de confort/modernisation.

■ La moitié (52 %) des logements-foyers a pu bénéficier d'un apport financier du CCAS (issu de son propre budget) pour la réalisation des travaux et près d'un tiers de la commune (29 %) ; 12 % ont pu également solliciter des financements du conseil général. 43 % des établissements interrogés ont en outre bénéficié de la contribution d'autres acteurs, en tête desquels on retrouve les bailleurs, puis les CARSAT ou caisses de retraite complémentaire ainsi que les autres collectivités locales (communauté de communes, région) et/ou l'Etat. Pour 17 % des répondants, aucun soutien financier extérieur n'est intervenu.

■ Dans plus de la moitié des établissements (52 %), le montant des travaux fut supérieur à 250 000 €\* ; pour presque un tiers (30 %), il a dépassé 500 000 €.

\* Toutefois, le faible nombre de répondants aux questions relatives au coût et financement des travaux incite à utiliser ces chiffres avec prudence.

En moyenne, la part du coût des travaux financé par le logement-foyer atteint près de 10 % et celle financée par la Ville et/ou le CCAS 37 %.

■ Parmi les logements-foyers non propriétaires (87 % du total des logements foyer), presque un tiers (31 %) rapporte avoir rencontré des difficultés avec leur bailleur à l'occasion de la réalisation des travaux. Il s'agit le plus fréquemment d'un manque de réactivité voire d'intérêt pour les travaux à mettre en place (certains établissements sont confrontés à une divergence d'appréciation de la part du bailleur quant à l'opportunité des travaux), de la lenteur des interventions et des procédures, des désaccords dans le choix des entreprises, mais aussi des difficultés à faire financer les interventions.

## 📌 C - Les besoins actuels en réhabilitation : priorité à l'accessibilité

■ Les deux tiers des logements-foyers (67 %) déclarent connaître aujourd'hui des besoins en réhabilitation (la proportion est sensiblement la même selon que l'établissement ait déjà procédé à des travaux ou non). Cette situation concerne près des trois quarts (72 %) des établissements construits avant 1977 (qui constituent la moitié du parc global).

■ On constate clairement une évolution dans la nature des besoins relatifs aux travaux : si les aspects de confort et de modernisation sont encore très pré-

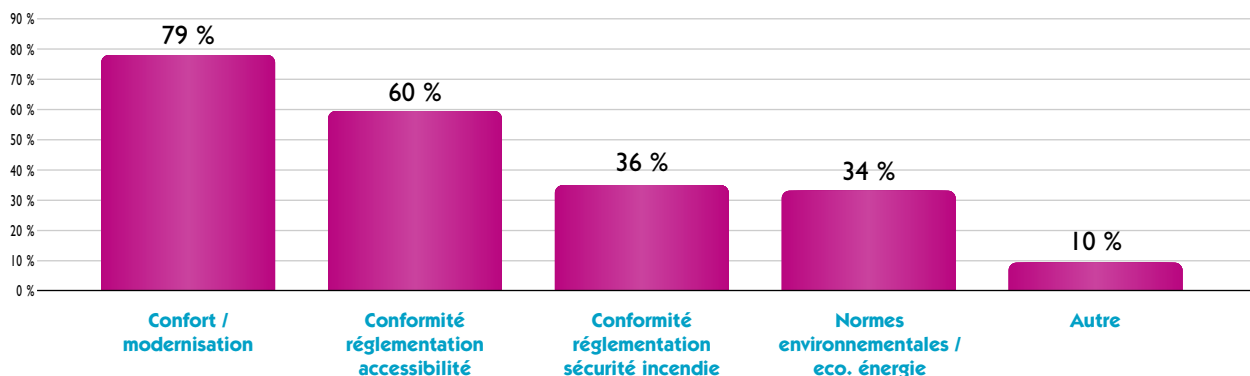
sents (cités par 79 % des établissements), les **interventions visant à la mise en conformité avec la réglementation en matière d'accessibilité sont cette fois citées par 60 % des établissements**. Les travaux de mise aux normes incendie ne concernent plus qu'un bon tiers des logements-foyers (36 %), ce qui semble indiquer qu'une part importante du parc a déjà procédé aux travaux nécessaires dans ce domaine. On remarque en outre une très forte hausse des besoins de réhabilitation en matière de mise aux normes environnementales ou d'économies

d'énergie : ces derniers sont désormais cités par 34 % des établissements contre à peine 14 % dans le cas des travaux effectués les années précédentes.

■ On constate donc une évolution logique dans la nature des travaux à effectuer puisque les besoins actuels correspondent globalement aux interventions

qui n'ont pas été déjà réalisées (mise aux normes environnementales, ou en matière d'accessibilité). Seule exception : les aspects de confort ou de modernisation, toujours aussi massivement cités, témoignent du caractère nécessairement répété de ce type d'intervention sur le bâti.

### Besoins actuels en travaux de réhabilitation



Note de lecture : 60 % des CCAS doivent procéder à des travaux de mise en conformité avec la réglementation en matière d'accessibilité.

■ Le montant estimé pour les travaux subit lui aussi une tendance à la hausse puisqu'il s'élève à plus de 350 000 € pour la moitié des logements-foyers. 43 % des gestionnaires prévoient de solliciter la contribution financière de la Ville (budget Ville ou CCAS) et 21 % le conseil général. 48 % des répondants signalent le projet de mise à contribution d'autres financeurs parmi lesquels on retrouve les CARSAT/caisses de retraite complémentaire, les bailleurs, mais aussi la CNAV et les autres collectivités. Sont cités également l'ANAH, la Caisse des Dépôts et consignations,

l'ADEME, etc. 33 % des établissements ne savent pas encore quels seront les financeurs sollicités.

■ Parmi les logements-foyers non propriétaires, la proportion rapportant rencontrer des difficultés avec leur bailleur pour la mise en place des réalisations des travaux monte à 41 %. Les principales récriminations concernent le manque d'intérêt pour les besoins exprimés par le logement-foyer, le délai de réactivité et/ou de réalisation des travaux, la faible prise en charge des coûts voire la contestation de compétence quant à cette prise en charge.

## CONCLUSION

■ Les logements-foyers constituent un maillon indispensable de la chaîne des politiques d'accompagnement du vieillissement. Solution d'hébergement alternative entre le domicile et l'établissement médicalisé, leur offre est nécessaire et doit être renforcée. Reste aujourd'hui à relever les défis liés au maintien et au développement de la capacité d'accueil de ces établissements : adaptation aux nouveaux publics, mise en conformité réglementaire, modernisation et amélioration continue des logements. Cela passe par la résolution d'une équation financière difficile où chaque financeur, la mairie et le CCAS bien sûr (et c'est déjà largement le cas) mais aussi notamment l'Etat, les bailleurs sociaux, les conseils généraux, les intercommunalités ou encore les caisses de retraite, doit prendre ses responsabilités. A défaut, c'est le prix de journée - demandé à des publics dont le pouvoir d'achat est déjà très souvent limité - qui s'en ressentira, et à travers lui, la vocation sociale de ces logements. L'implication de l'ensemble des acteurs locaux et nationaux du secteur gérontologique est donc essentielle pour donner aux CCAS/CIAS les moyens de mener un véritable travail global de prévention de la perte d'autonomie, plus que jamais indispensable.