

BILAN 2024

BORDEAUX METROPOLE

Le projet avait pour objectif principal d'accompagner les personnes handicapées ou dépendantes dans le cadre de leur situation de « mal logement » soit :

- ✓ Accompagner les personnes dans la définition de leurs besoins, coordonner les démarches administratives et sécuriser le parcours locatif.
- ✓ Mettre en relation les demandes repérées et les offres de logements adaptés en tenant compte des besoins spécifiques des personnes en situation de dépendance.
- ✓ Conseiller, informer et orienter les personnes vers les partenaires lorsque cela est nécessaire ; prévenir, repérer les situations de vulnérabilité, de rupture ou d'isolement.
- ✓ Evaluer les difficultés rencontrées dans le cadre du logement et préconiser les aménagements nécessaires pour le maintien à domicile dans les meilleures conditions de sécurité possible.
- ✓ Favoriser le développement du parc de logements adaptés en proposant notre expertise et notre connaissance des besoins par territoire auprès des bailleurs, afin de proposer des logements adaptés au public en situation de dépendance.

Objectifs opérationnels de l'action

1- Repérer les publics fragiles et confrontés à l'isolement

Au cours de l'année 2024, le service du Pôle Ressource Logement Adapté a reçu **1 952 appels téléphoniques** en lien avec le logement pour des demandes d'informations, des orientations vers d'autres services, des suivis de dossiers et des enregistrements auprès de notre service. Une première évaluation est effectuée par le biais d'un entretien téléphonique ciblé afin de vérifier que la demande correspond aux missions du projet. **275 dossiers** d'inscription ont ensuite été envoyés.

Le service a réceptionné **300 demandes dont 273** ont été étudiées (les 27 demandes restantes étaient incomplètes) selon différentes modalités (pré-évaluation par téléphone, visite à domicile, conseil, orientation, etc.) L'équipe a évalué toutes les demandes, ce qui a permis notamment de réorienter les personnes pour lesquelles l'inscription dans le dispositif n'était pas justifiée. Des conseils ont été donnés afin que leur projet de relogement aboutisse (orientation vers des dispositifs de droit commun, services sociaux...). Ces conseils et réorientations ont concerné 75 personnes.

Les **273** demandes étudiées se déclinent ainsi :

- ☞ **165 demandes ont été enregistrées** pour un accompagnement à une recherche d'un logement accessible et adapté à une situation de handicap et/ou de perte d'autonomie. Cela représente 338 personnes à loger¹, dont **188 sont en situation de dépendance (65 ont plus de 60 ans)**.

Tableau de répartition selon la nature de la dépendance

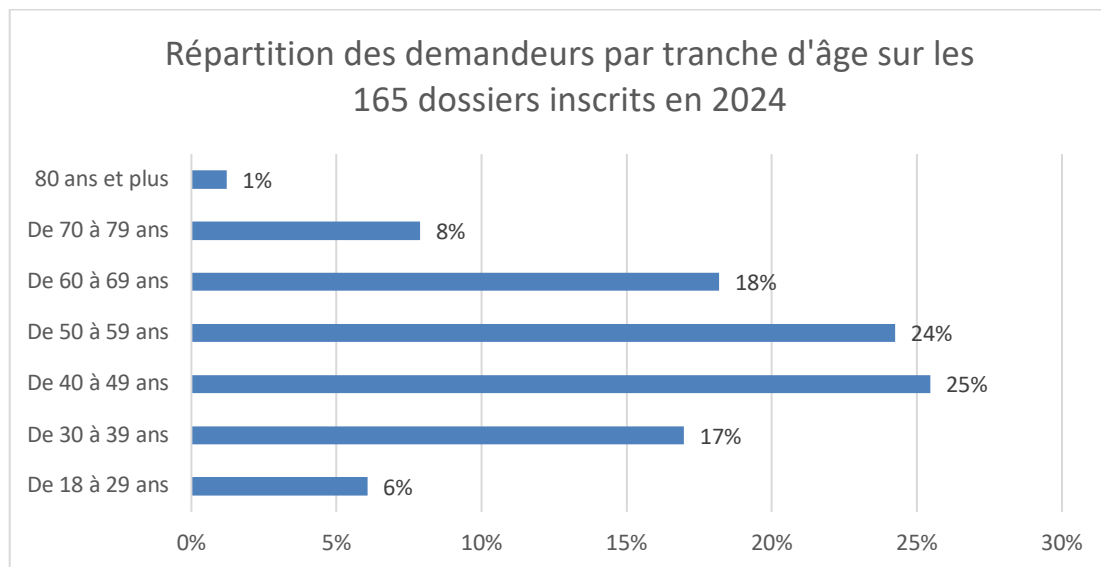
Déficiences motrice	Déficiences visuelle	Autres (TSA, psy, maladie invalidante, etc.)	DM+DV	DM+DV+ Autres	Perte d'autonomie
85 situations	5 situations	22 situations	10 situations	1 situation	65 situations

- ☞ **75 demandes d'inscription ont été refusées**² dans la mesure où il n'y aurait eu aucune plus-value liée à notre service expert. Les personnes relèvent du droit commun et n'ont pas besoin d'accompagnement spécifique dans le cadre de leur recherche de logement. Une réponse est cependant toujours apportée en termes de réorientation vers des services correspondant aux situations des personnes (services sociaux, mairies, CLIC, associations...).
- ☞ **23 demandes traitées** concernaient le **maintien dans le logement** avec des adaptations. 14 sont financées dans le cadre de conventions de partenariat avec des bailleurs et concernent des demandes d'aménagement de logement. 9 ont été réalisées dans le cadre de MaPrimeAdapt' à la demande d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage partenaire.
- ☞ A la demande de la DDETS, **10 interventions** ont été réalisées au domicile des personnes pour évaluer les situations de vulnérabilité au regard de leurs logements dans le cadre d'une demande de DALO.

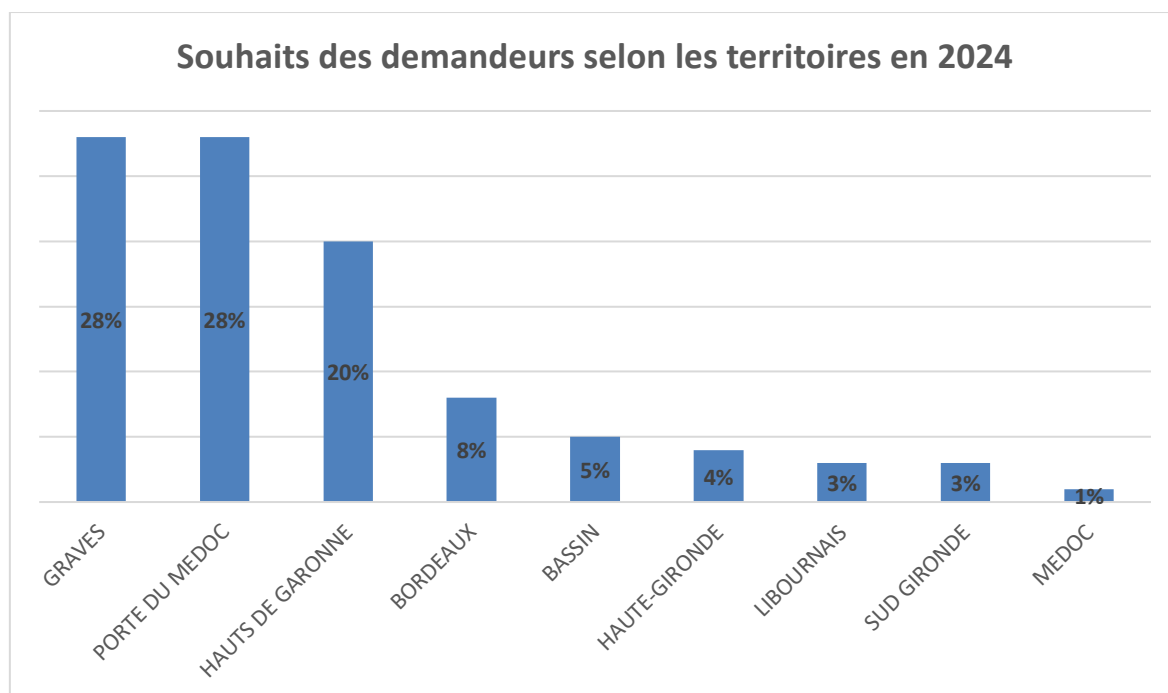
Sur les 165 demandes enregistrées en 2024, **27 % émanent de personnes de plus de 60 ans** (voir tableau ci-dessous)

¹ Personnes isolées ou en couple en situation de dépendance, avec éventuellement d'autres personnes à charge.

² Une commission d'étude de dossiers a été mise en place et nous permet de valider ou non la demande selon des critères précis.



Sur les 165 demandes enregistrées en 2024, la recherche d'un logement se concentre essentiellement sur 4 territoires (Graves, Porte du Médoc, Hauts de Garonne et Bordeaux), soit **84 %** (voir tableau ci-dessous)



Concernant la recherche d'un logement dans la Métropole (28 communes), les 165 demandes enregistrées en 2024 se répartissent ainsi :

- ✓ **102** concernent des demandeurs qui habitent la **Métropole (61 %)**, dont **101** souhaitent retrouver un logement dans la Métropole (**99%**).
- ✓ **63** concernent des demandeurs qui habitent hors de la Métropole (**62 %**), dont **32** souhaitent y habiter (**51 %**).

La métropole reste le territoire majoritairement demandé. Les raisons en sont multiples :

- ☞ Un accès aux transports plus facile. Les personnes en situation de dépendance n'ont pas ou plus de véhicule personnel.
- ☞ Un réseau de transport adapté et abordable financièrement inexistant ou quasiment inexistant hors métropole. Nombre de personnes en situation de dépendance sont dans l'incapacité physique d'utiliser les transports en commun. Ils n'ont alors pas d'autres choix que de solliciter les transports adaptés.
- ☞ Des services de proximité permettant la réalisation des actes de la vie quotidienne et un suivi médical. Il est en effet indispensable que les commerces et services médicaux ne soient pas trop éloignés des lieux d'habitation au regard des situations de dépendance.
- ☞ Un accès à la culture et aux loisirs simplifié avec la possibilité d'une ouverture sociale plus riche permettant notamment de rompre l'isolement.

2- Soutenir les dispositifs d'accompagnement

☞ Accompagnement à la recherche de logement

Les accompagnements se déclinent selon deux modalités : des accompagnements par téléphone qui représentent **2 889 échanges** et des **visites à domicile pour 33 personnes** (évaluation de l'inadéquation du logement au regard des limitations fonctionnelles de la personne).

☞ Coordination

Pour un certain nombre de personnes, une coordination avec des partenaires institutionnels et associatifs a été nécessaire. **Ce travail a concerné 22 personnes** en situation complexe.

☞ Rencontres partenaires

Ces rencontres se sont déclinées de la manière suivante :

- 13 rencontres avec des partenaires institutionnels
- 9 rencontres avec des partenaires privés et associatifs
- 10 rencontres avec des bailleurs
- 4 participations à des conférences et colloques.

☞ Vérifications des logements

15 visites de logement disponibles ont été effectuées afin de vérifier leur adéquation avec des candidats potentiels.

Dans le cadre du partenariat avec la DDETS 33, **10 visites à domicile** ont permis d'évaluer l'éventuelle inaccessibilité et/ou inadaptation du logement adéquation avec les limitations fonctionnelles des personnes requérante d'un DALO.

☞ Mise en relation de l'offre et la demande

74 dossiers ont été réalisés pour les bénéficiaires (dossiers pour les passages en commission d'attribution logement, évaluations sociales, dossiers FSL).

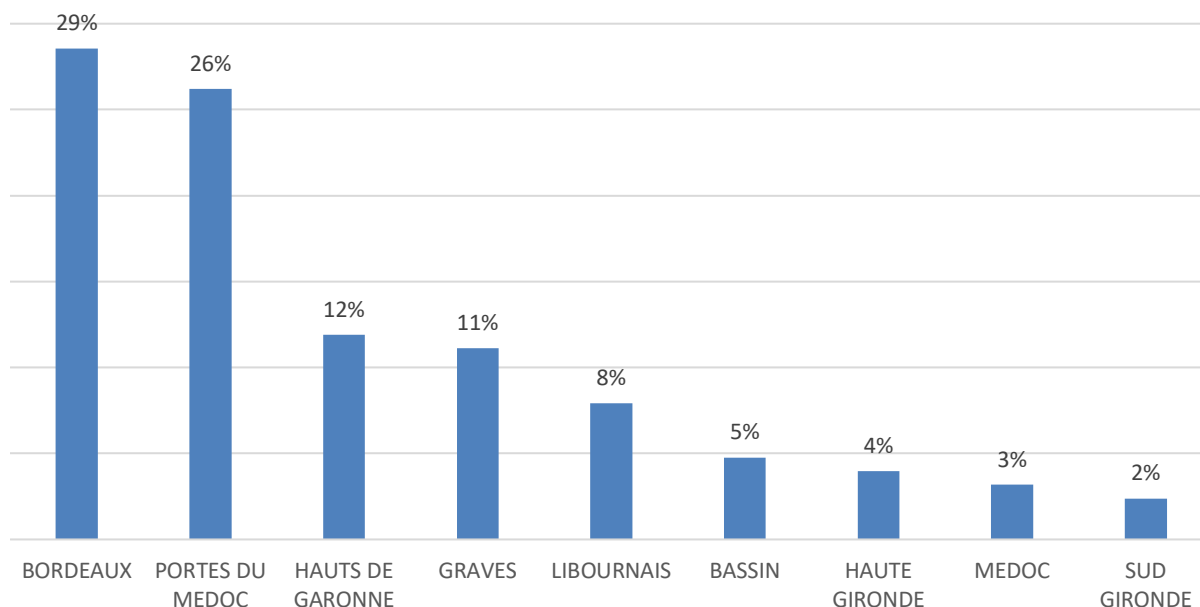
☞ Relogement des personnes en 2024

Nous avons centré essentiellement nos efforts à destination des personnes qui avaient besoin d'une intervention spécifique en termes d'habitat: le plateau technique médicosocial composé de nos deux travailleurs sociaux et de notre ergothérapeute a permis cet accompagnement en proposant des logements qui correspondent aux situations très souvent complexes rencontrées par les bénéficiaires.

En 2024, l'accompagnement par notre équipe pluridisciplinaire a permis de trouver **136** solutions (207 personnes logées), le tout dans un contexte immobilier compliqué. Le contexte économique reste particulièrement défavorable (l'absence de projet de construction, le prix du foncier, le prix des matériaux et leurs approvisionnements, le retard des livraisons de chantiers, etc.). Sur les 136 solutions de relogement, **31%** ont concernées des seniors.

Les 136 solutions de relogement se concentrent essentiellement sur 4 territoires (Bordeaux, Portes du Médoc, Hauts de Garonne et les Graves), soit 78 % (voir tableau ci-dessous)

Attributions de logements selon les Pôle territoriaux en 2024



Attribution dans une commune de la Métropole : 87 (64 %)

Ce chiffre est très largement insuffisant compte tenu de la forte demande d'être relogé sur la Métropole. Il est nécessaire de créer davantage de logements accessibles et adaptés sur la Métropole et de s'assurer qu'ils sont bien attribués.

25 PA (29%) et 62 PH (71%)

Attribution dans une commune hors de la Métropole : 49 (36 %) Ce chiffre qui paraît élevé s'explique par les mises à disposition de la DHU (quasiment toujours hors de la Métropole).

17 PA (35 %) et 32 PH (65 %)

3- Améliorer et adapter l'habitat

23 demandes ont été traitées pour des besoins d'aménagement de logement. La plupart des dossiers étaient liés à des situations de dépendance importante. Une coordination et un suivi de travaux ont ainsi été réalisés.

Par ailleurs, en collaboration avec l'université de Nantes et Lille, sous la forme d'une communauté mixte de recherche, le Pôle Logement a débuté en 2024 un projet global autour de la question de l'habitat lorsque l'on se trouve en situation de handicap et de vieillissement.

Ce projet qui va dérouler sur 4 ans, regroupe des personnes concernées, des chercheurs, des universitaires, des professionnels de la perte d'autonomie et des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.

5 ateliers participatifs avec notamment 9 personnes en situation de handicap moteur, en situation de déficience visuelle et cognitive.

4- Prospecter auprès des bailleurs

Conseils auprès des bailleurs

15 projets de logements neufs ont été travaillés (11 sur la Métropole) et **6 visites de chantiers** ont été réalisées.

Le travail partenarial avec le bailleur Aquitanis en 2024 concernant les 11 logements à livrer sur la Métropole se répartissent ainsi :

- ✓ Résidence Chromatik à Talence : 1 T2
- ✓ Résidence les Venelles à Parempuyre : 2 T2 et 1 T3
- ✓ Résidence Bois Salut à Eysines : 1 T2
- ✓ Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : 1 T2, 1 T4 et 1 T5
- ✓ Bordeaux Bastide Niel : 1 T2, 1 T3 et 1 T5

A cela se rajoute **15 visites de logement** afin de valider leur adéquation avant de pouvoir présenter des candidats.

Partenariat en cours avec Domofrance, pour notamment repérer leurs locataires en difficultés dans leurs logements, travailler à des aménagements ou à leur relogement, et identifier l'accessibilité et les adaptations de leurs logements.

► Indicateurs quantitatifs

Objectifs visés	Atteinte des objectifs
Intitulé de l'objectif 1 : Repérer les publics fragiles et confrontés à l'isolement	L'objectif est atteint
<i>Description de l'objectif :</i> ☞ Enregistrer les demandes de logements ☞ Étudier les dossiers de candidatures en commission ☞ Évaluer les besoins d'accompagnement spécifique ☞ Proposer une évaluation à domicile ☞ Évaluer les besoins spécifiques en termes d'accessibilité (commerces, services médicaux, transports en commun...)	<i>Justification + Rappel de(s) indicateur(s)</i> ⇒ 267 demandes de logement ont été réceptionnées par le service ⇒ Toutes les demandes répondant au projet ont été enregistrées (soit 165 demandes) ⇒ 240 dossiers ont été étudiés lors des commissions d'étude et 165 ont été retenus ⇒ 33 visites à domicile ont été réalisées afin d'évaluer les besoins des personnes
Intitulé de l'objectif 2 : Soutenir les dispositifs d'accompagnement	L'objectif est atteint
<i>Description de l'objectif :</i> ☞ Accompagner les personnes dans la définition de leurs besoins ☞ Accompagner et coordonner les démarches administratives ☞ Conseiller, informer et orienter vers les partenaires adaptés à la demande (services sociaux, CLIC, MDPH, mairies...) ☞ Aider à la constitution du dossier logement	<i>Justification + Rappel de(s) indicateur(s)</i> ⇒ 2 889 entretiens téléphoniques ont permis d'accompagner les personnes à différents niveaux : • Analyse des besoins • Coordination des démarches administratives • Conseils relatifs aux recherches de logement • Informations relatives aux dispositifs existants • Orientation vers les partenaires en fonction des situations rencontrées

	⇒ 74 dossiers ont été réalisés : dossiers de demande de logement, évaluations sociales, dossiers FSL
Intitulé de l'objectif 3 : Améliorer et adapter l'habitat	L'objectif est atteint
<i>Description de l'objectif :</i> ☞ Étudier les demandes ☞ Évaluer les besoins d'aménagement de logement ☞ Proposer une évaluation à domicile ☞ Préconiser les aménagements nécessaires	<i>Justification + Rappel de(s) indicateur(s)</i> ⇒ 23 demandes ont été traitées dans le cadre du maintien à domicile avec préconisations d'aménagements de logement. ⇒ A la demande de la DDETS, 10 interventions à domicile ont permis d'apporter une expertise technique en termes de besoins de logements adaptés pour des personnes accompagnées dans le cadre du dispositif DALO.
Intitulé de l'objectif 4 : Prospecter auprès des bailleurs	L'objectif est atteint
<i>Description de l'objectif :</i> ☞ Accompagner vers un logement plus adapté si le maintien n'est pas possible, ☞ Travailler avec les bailleurs sur les programmations qui prennent en compte la notion de dépendance du public que nous accompagnons	<i>Justification + Rappel de(s) indicateur(s)</i> ⇒ 136 solutions logement ont été trouvées sur l'année 2024. ⇒ 15 projets de logement ont été travaillés avec les bailleurs et 6 visites de chantiers ont été proposées afin de vérifier les adaptations liées aux situations de dépendance

► Difficultés rencontrées

☞ Un manque de moyen pour gérer le flux des demandes

Le nombre de demande de logement reste une difficulté majeure au regard du manque de moyens humains pour y répondre.

Malgré la mise en place de critères plus restrictifs en termes d'accès au projet (personnes âgées et personnes en situation de handicap nécessitant adaptations et accessibilité des logement), le nombre d'appel téléphonique au cours de l'année 2024 a encore été très important. Le service a dû répondre à 1 952 appels en lien avec une problématique logement.

A ce jour, l'équipe gère une file active de 975 personnes (personne seule, couple et famille) dont 524 sont en situation de dépendance.

☞ Des mises à disposition de logements de plus en plus difficiles

La crise du logement est de plus en plus flagrante. La Gironde fait face à une crise immobilière la plus sévère depuis 30 ans. Les chiffres d'activité du logement neuf sont excessivement bas. La production de logement sociaux nécessite désormais des fonds propres multipliés par 2.4 par rapport à la période 2019 à 2023³.

► Points forts

Nous pouvons mettre en avant de nombreux points forts :

☞ Une équipe pluridisciplinaire composée de travailleurs sociaux et d'une ergothérapeute pouvant répondre à l'ensemble des problématiques rencontrées

Grâce au regard croisé, la co-évaluation sociale (éducateur spécialisé) et paramédicale (ergothérapeute) permet de mettre en avant et de contribuer à répondre aux problématiques sociales et paramédicales telles que :

- ⇒ Difficultés financières (ouverture des droits)
- ⇒ Composition familiale (problématique de suroccupation, notamment)
- ⇒ Autonomie dans la gestion administrative et financière (interroger la mise en place de mesure de protection)
- ⇒ Évaluation des limitations fonctionnelles
- ⇒ Prise en compte du cadre bâti
- ⇒ Prise en compte de l'accessibilité de l'environnement

³ [Immobilier neuf en Gironde : 2023 ou la chronique d'une crise profonde \(placeco.fr\)](https://placeco.fr/)

⇒ Évaluation des situations de vulnérabilité, de rupture ou d'isolement (qu'elles soient financières ou de santé) et orientation vers des équipes spécialisées (services sociaux, médicaux, de rééducation...)

☞ Une double expertise des handicaps et des difficultés liées à l'âge ainsi que des politiques publiques du logement

- ⇒ Du personnel formé et diplômé dont certains interviennent en tant que formateurs autour des politiques sociales
- ⇒ Une montée en compétences régulière en fonction des problématiques rencontrées
- ⇒ Une plateforme d'aides techniques permettant à l'ergothérapeute de présenter et de faire tester du matériel permettant un maintien à domicile de qualité et dans les meilleures conditions de sécurité possible.

☞ Un partenariat robuste et inscrit dans le long terme avec les bailleurs et la DHU de Gironde

Ce travail de collaboration engagé depuis plusieurs années permet à l'équipe d'être repérée comme « experte » du handicap et de la dépendance. Ainsi, sa mobilisation par les réservataires de logement leur garantit de proposer un logement en adéquation avec le handicap ou la dépendance du futur locataire. Autrement dit, les réservataires de logement sont assurés que les dossiers proposés en commission d'attribution correspondent parfaitement au logement mis à disposition.

Lorsque l'équipe reçoit une proposition de logement, un délai de 3 semaines apparaît comme le plus approprié pour :

- ✓ Visiter si possible le logement.
- ✓ Recenser les caractéristiques usuelles et techniques du logement, en lien avec le handicap et/ou la perte d'autonomie.
- ✓ Contacter les demandeurs dont le profil correspond et leur adresser l'offre.
- ✓ Attendre leur accord ou leur refus.
- ✓ Constituer le dossier complet avec les justificatifs et l'argumentaire pour le passage en CALEOL.

Situation actuelle des demandeurs

A ce jour, **450** demandes sont actives dans notre logiciel PELEHAS soit **975 personnes à loger** (personnes isolées ou en couple en situation de dépendance, avec éventuellement d'autres personnes à charge), dont **524** sont en situation de dépendance.

Parmi les 524, **274 sont des femmes et 250 des hommes**

La file active comporte **186 seniors (91 femmes et 95 hommes) et représentent 26 % des adultes (706).**

- ✓ **320** concernent des demandeurs qui habitent la **Métropole (71 %)**, dont **317** souhaitent retrouver un logement dans la Métropole (**99%**).
- ✓ **124** concernent des demandeurs qui habitent hors de la Métropole (**39 %**), dont **68** souhaitent y habiter (**54 %**).

Tableau de répartition selon la nature de la dépendance

Déficiences motrice	Déficiences visuelle	Autres (TSA, psy, maladie invalidante, etc.)	DM + DV	DM + Autres	DM + DV + Autres	Perte d'autonomie
222 situations	20 situations	38 situations	30 situations	25 situations	3 situations	186 situations

Les ressources de la grande majorité de nos demandeurs proviennent de L'AAH, de petites pensions d'invalidité ou de petites pensions de retraite.

La majorité d'entre eux relèvent donc du PLAI, mais nous avons également des demandeurs en PLUS et sporadiquement quelques-uns en PLS.

Les logements qui nous sont fléchés en PLAI restent les plus intéressants pour nous. Ceux fléchés en PLUS permettent cependant bien souvent de présenter des demandeurs qui relèveraient du PLAI, même si le reste à vivre est rogné.

Le tableau ci-dessous recense la localisation des demandeurs de la file active qui habitent une des 28 communes de la Métropole Bordelaise, ainsi que le souhait de ceux qui veulent y habiter selon la typologie du logement recherché.

Attention, la plupart des demandeurs ont renseigné plusieurs choix de communes recherchées.

Pour lire le tableau, il faut comprendre qu'un seul demandeur habite la commune d'Ambarès-et-Lagrave, et que 12 demandeurs souhaitent obtenir un logement de type 2 dans cette même commune.

	Nombre de dossiers enregistrés selon la commune de domiciliation	Nombre de demandes de relogement selon la commune recherchée et la typologie					Total du nombre de demandes selon la commune recherchée
		T2	T3	T4	T5	T6 et +	
AMBARES ET LAGRAVE	1	12	5	7	3	0	27
AMBES	0	2	2	0	0	0	4
ARTIGUES PRES BORDEAUX	0	7	4	11	4	0	26
BASSENS	1	10	5	6	3	0	24
BEGLES	5	65	38	28	11	0	142
BLANQUEFORT	10	17	12	11	5	1	46
BORDEAUX	102	115	49	40	24	2	230
BOULIAC	0	3	3	2	1	0	9
BRUGES	6	43	14	17	8	2	84
CARBONS BLANC	3	7	5	5	4	0	21
CENON	11	43	16	27	9	0	95
EYSINES	10	47	23	19	10	1	100
FLOIRAC	10	19	11	12	10	0	52
GRADIGNAN	8	32	14	12	8	0	66
LE BOUSCAT	11	62	23	16	9	2	112
LE HAILLAN	5	32	15	15	4	1	67
LE TAILLAN MEDOC	0	8	8	3	1	0	20
LORMONT	12	30	10	14	5	0	59
MARTIGNAS SUR JALLE	1	5	2	1	1	0	9
MERIGNAC	33	112	46	37	19	2	216
PAREMPUYRE	1	6	4	3	1	0	14
PESSAC	46	86	32	36	19	1	174
ST AUBIN DE MEDOC	0	1	3	1	0	0	5
ST LOUIS DE MONTFERRAND	0	1	0	0	0	0	1
ST MEDARD EN JALLES	7	21	15	6	3	0	45
ST VINCENT DE PAUL	1	0	1	0	0	0	1



Unis pour l'autonomie

TALENCE	24	83	34	20	18	2	157
VILLENAVE D'ORNON	15	52	28	20	13	1	114

On constate que les 10 communes surlignées captent l'essentiel des demandes pour la Métropole, car elles sont desservies par le tram, le moyen de transport le plus adapté lorsque sa mobilité est réduite.

La majorité des demandeurs souhaitent un logement facilement accessible en rez-de-chaussée ou en étage avec ascenseur. Bien souvent, lorsque le logement se trouve à l'étage, la préférence se fait pour un premier ou deuxième étage pour limiter les déconvenues en cas de panne.

Pour les personnes en situation de perte d'autonomie, les besoins se concentrent essentiellement sur la salle d'eau avec une douche à siphon de sol ou un bac extra-plat.

Une barre d'appui dans les WC est souvent demandée.

Pour les personnes en situation de handicap qui utilisent notamment des aides au déplacement comme un fauteuil manuel ou électrique, les besoins sont plus conséquents, étendus à l'ensemble du logement et varient selon la nature de la dépendance. Les éléments listés ci-dessous sont les plus recherchés :

- ✓ Douche à siphon de sol ou un bac extra-plat avec une dimension de 90x120 cm, des barres d'appui, et un espace de transfert.
- ✓ WC avec espace de transfert et barre d'appui.
- ✓ Des largeurs de portes permettant le passage d'un fauteuil.
