



ÉTUDE STRUCTURANTE ADDICTOLOGIE POUR LA BANQUE DES TERRITOIRES

Questionnaire adressé aux organismes
gestionnaires d'offre médico-sociale en
addictologie, sur leurs besoins et stratégies en
matière d'immobilier

Contact Acsantis :

Gaëlle GIORDANO

Manager

+33 (0)7 7 33 78 06

gaelle.giordano@acsantis.com

ACSANTIS - 15 rue du Caire 75 002 Paris

SAS au capital de 285 107 euros - SIRET 519 743 199 00035

+33 1 42 33 04 83 - info@acsantis.com

SOMMAIRE

I.	Identité du répondant	3
II.	Projet de développement de l'offre médico-sociale en addictologie.....	4
III.	Situation et besoins immobiliers.....	5
1.	Regard général sur le parc immobilier en addictologie	6
2.	L'achat et la construction de vos locaux en addictologie.....	6
3.	La réhabilitation de vos locaux en addictologie	7
IV.	Projets et stratégie immobilière pour les prochaines années.....	8
V.	Soutenabilité financière et besoins de financement.....	9
VI.	Freins / difficultés rencontrés et besoins d'accompagnement	10

MESSAGE D'ACCUEIL

Ce questionnaire vous est proposé dans le cadre d'une étude confiée au cabinet Acsantis par la **Banque des Territoires**, dans l'objectif de faire évoluer leur **doctrine de prêts immobiliers** (en matière de construction, d'acquisition, de rénovation ou d'ingénierie de projet) dédiés aux acteurs du logement d'urgence et d'insertion, en incluant les structures spécialisées dans la prise en charge des addictions.

Il s'adresse aux **dirigeants d'organismes (associations ou centres hospitaliers) proposant une offre médico-sociale en addictologie**, afin de mieux connaître les projets en cours et leurs répercussions en matière d'immobilier. Vous pourriez avoir besoin de mobiliser différents membres de votre Direction (DAF, Direction métier, chargé du patrimoine...) pour le renseigner, aussi Vous pouvez le remplir en plusieurs fois, vos réponses resteront enregistrées si vous utilisez le même poste.

Vos réponses permettront :

- De **mieux caractériser les projets et besoins immobiliers** en premier lieu, mais aussi d'ingénierie, des structures du champ,
- Et d'alimenter les travaux menés conjointement avec la Fédération Addiction, afin d'évaluer les besoins d'**accompagnement des associations** sur ces sujets.

Nous vous remercions par avance pour votre participation, qui est essentielle pour mieux connaître et faire entendre les besoins du secteur sur le plan immobilier.

Ce questionnaire sera en ligne jusqu'au **12 décembre inclus**.



I. IDENTITÉ DU RÉPONDANT

1. Quel est le **nom** de votre structure ? *[Texte libre]*

2. Quelle **fonction** y exercez-vous ? *[Plusieurs choix possibles en cas de réponses à plusieurs]*

- Directeur général
- Directeur adjoint en charge de l'immobilier
- Directeur des affaires financières
- Directeur adjoint autre
- Cadre de santé ou chef de service
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

3. Combien de **dispositifs médico-sociaux en addictologie** (faisant l'objet d'un numéro FINESS) porte votre structure ? *[Texte libre]*

4. Quels types de **dispositifs médico-sociaux en addictologie** porte votre structure ? *[Choix multiples]*

- CSAPA ambulatoire à gestion associative
- CSAPA ambulatoire à gestion hospitalière
- CSAPA résidentiel / Appartements Thérapeutiques
- CSAPA résidentiel / Communauté Thérapeutique
- CSAPA résidentiel / Centre Thérapeutique Résidentiel
- Halte soins addictions
- Équipe mobile addictologie
- CAARUD
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

5. [si 4 = CSAPA résidentiel] Pour **combien de lits** votre structure est-elle autorisée au total ? *[Texte libre]*

6. Si votre structure propose des établissements et services dans **d'autres secteurs**, quels sont-ils ? *[Choix multiples]*

- Accueil-Hébergement-Insertion
- Handicap
- Personnes âgées
- Sanitaire addictologie (SMR-A, hôpital de jour, service d'hospitalisation, consultation...)
- Sanitaire hors addictologie
- Protection de l'enfance
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

7. Combien de **salariés** emploie votre structure au total ?

- Moins de 50
- Entre 50 et 100
- Entre 100 et 500
- Entre 500 et 1000
- Plus de 1000



8. Quel est votre **périmètre d'intervention géographique** ?

- National
- Régional

9. [Si 8 = Régional] **Quelle.s région.s** couvrez-vous ? *[Liste déroulante des régions]*

10. Votre structure dispose-t-elle d'une **entité dédiée au portage immobilier** (ex. SCI, foncière, SEM) ?

- Oui. Précisez (statut, liens, rôle dans la gestion et les investissements.) : *[Texte libre]*
- Non

II. PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE MÉDICO-SOCIALE EN ADDICTOLOGIE

11. Si votre structure prévoit de **renforcer ou développer son offre** à destination de publics présentant des **problématiques addictives** dans les 5 prochaines années, merci de sélectionner le(s) champ(s) concerné(s) ?

- Offre ambulatoire
- Offre d'hébergement
- Offre en consultations avancées
- Dispositif à destination de publics spécifiques
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

12.a **Quels dispositifs** envisagez-vous de créer / renforcer ?

[Si 11 = Offre ambulatoire]

- CSAPA
- Consultation Jeunes Consommateurs
- Haltes Soins Addictions
- CAARUD
- Équipe mobile
- Microstructure addictologie
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

[Si 11 = Offre d'hébergement]

- Appartements thérapeutiques
- Centre thérapeutique résidentiel
- Communauté Thérapeutique
- Sleep'in / halte de nuit
- ACT / LAM / LHSS orientés addictologie
- Pension de famille / maison relais / résidence accueil orientées addictologie
- CHRS orienté addictologie
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

12.b. Vers **quelles structures** ?



[Si 11 = Consultations avancées]

- Structures d'hébergement (CHRS, CHU)
- Accueils de jour
- Structures d'hébergement publics migrants/ demandeurs d'asile
- Maisons de santé pluriprofessionnelles ou centres de santé
- CCAS ou centres sociaux
- Maisons des adolescents
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

12.c. Pour **quels publics** ?

[Si 11 = Dispositifs publics spécifiques]

- Consommateurs de crack
- Femmes sans abri
- Mineurs
- Sortants de rue / grands marginaux
- Sortants de prison
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

13. Quels sont vos **principaux freins** aujourd'hui à ce renforcement / développement de l'offre ? *[Choix multiples]*

- Pas d'autorisation / ouverture de places
- Manque de visibilité sur les financements disponibles
- Difficultés de recrutement
- Difficultés à identifier des locaux
- Difficultés financières pour acquérir ou louer des locaux
- Difficultés financières pour construire / réhabiliter / aménager des locaux
- Absence de financement à long terme (> 30 ans) adapté aux modèles médico-sociaux
- Difficultés en matière d'ingénierie de projet

14. [Si 13 = Difficultés en matière d'ingénierie de projet], Merci de préciser vos difficultés en matière d'**ingénierie de projet** :

- Diagnostic des besoins
- Montage organisationnel, projet de service
- Montage économique / programmation
- Structuration juridique
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

III. SITUATION ET BESOINS IMMOBILIERS

Les questions suivantes portent uniquement sur les locaux de vos dispositifs médico-sociaux en addictologie que ce soit en ambulatoire ou en résidentiel. Si votre structure gère d'autres types de dispositifs, n'en tenez pas compte dans vos réponses.



1. REGARD GÉNÉRAL SUR LE PARC IMMOBILIER EN ADDICTOLOGIE

15. Votre structure est **propriétaire** de :

- Aucun de vos locaux
- Une petite partie de vos locaux
- La moitié de vos locaux
- La majorité de vos locaux
- Tous vos locaux

16. [Si 15 ≠ Tous vos locaux]. Lorsque ce n'est pas votre structure, **qui est propriétaire des locaux que vous occupez** ? [Tableau avec échelle : aucun des locaux en location, une petite partie, la moitié, la majorité, tous]

- Une collectivité publique
- Un bailleur social
- Une foncière solidaire ou associative
- Une fondation, congrégation ou structure privée à but non lucratif
- Un propriétaire privé (personne physique ou morale)
- Centre Hospitalier
- Autre. Précisez : [Texte libre]

17. [Si 15 ≠ Tous vos locaux]. Lorsque votre structure n'est pas propriétaire, **quel type de convention ou de contrat vous lie au propriétaire** ? [Tableau avec échelle : aucun des locaux en location, une petite partie, la moitié, la majorité, tous]

- Mise à disposition à titre gratuit (ou quasi-gratuit)
- Bail emphytéotique (administratif ou de droit commun)
- Bail à construction
- Location longue assortie d'une promesse d'achat à terme
- Cession avec charges (vente assortie d'obligations d'usage)
- Bail locatif classique (3-6-9, bail professionnel, etc.)
- Occupation par convention d'usage sans bail formalisé
- Autre. Précisez : [Texte libre]

2. L'ACHAT ET LA CONSTRUCTION DE VOS LOCAUX EN ADDICTOLOGIE

18. (Si 15 ≠ Aucun de vos locaux). Concernant les locaux dont vous êtes propriétaire, **grâce à quels financements votre structure les a-t-elle acquis** ? [Tableau avec échelle : aucun des locaux dont vous êtes propriétaire, une petite partie, la moitié, la majorité, tous]

- Don ou legs de patrimoine immobilier
- Achat sur fonds propres
- Subvention d'investissement ARS (crédits non-renouvelables)
- Autre subvention. Précisez [Texte libre]
- Prêt bancaire classique
- Prêt Banque des territoires ou assimilé (Caisse des Dépôts)
- Autre prêt. Précisez : [Texte libre]



- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

19. Certains financements ont-ils été **mobilisés conjointement pour l'acquisition ou la construction de bâtiment** ? Lesquels ? *[Texte libre]*

3. LA RÉHABILITATION DE VOS LOCAUX EN ADDICTOLOGIE

20. Comment évaluez-vous globalement **l'adaptation des locaux** occupés par vos dispositifs médico-sociaux en addictologie à leur activité et aux besoins des publics accompagnés ?

- Très adaptée
- Adaptée
- Peu adaptée
- Non adaptée

21. Si votre structure rencontre des **difficultés liées à ses locaux**, de quel ordre sont-elles ? Cochez toutes les modalités qui s'appliquent.

- Surface insuffisante
- Vétusté générale
- Aménagement ne répondant pas aux besoin (distribution espaces collectifs / individuels, etc.)
- Non-respect des normes de sécurité
- Non-respect des normes d'accessibilité
- Faible performance énergétique
- Implantation géographique inadaptée
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

22. Votre structure a-t-elle procédé à des travaux de **rénovation de ses locaux** ces 10 dernières années ?

- Oui
- Non

23. (si 22 = Oui) **Ces travaux concernaient** : Cochez toutes les modalités qui s'appliquent

- Entretien à la suite de dégradation
- Mise aux normes énergétiques
- Mise aux normes d'accessibilité
- Mise aux normes de sécurité
- Réaménagement de l'espace
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

24 (si 22 = Oui) **Quels financements ont été mobilisés** par votre structure pour financer ces travaux ? *[Tableau avec échelle : aucun des locaux, une petite partie, la moitié, la majorité, tous]*

- Fonds propres
- Subvention ARS (crédits non-renouvelables)
- Autre subvention. Précisez *[Texte libre]*
- Prêt bancaire classique



- Prêt Banque des territoires ou assimilé (Caisse des Dépôts)
- Autre prêt. Précisez : *[Texte libre]*
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

25. Certains financements ont-ils été **mobilisés conjointement** ? Lesquels ? *[Texte libre]*

IV. PROJETS ET STRATÉGIE IMMOBILIÈRE POUR LES PROCHAINES ANNÉES

26. Votre structure a-t-elle internalisé des **ressources humaines** dédiées à la gestion de la stratégie immobilière de l'association ?

- Oui
- Non
- C'est en projet

27. Votre structure a-t-elle une **stratégie immobilière formalisée** pour les prochaines années (type schéma directeur immobilier) ?

- Oui
- Non
- C'est en projet

28. Avez-vous mis en place un **plan pluriannuel d'investissement immobilier (PPI)** ?

- Oui
- Non
- C'est en projet

29. **Pour les 5 prochaines années**, classez les objectifs suivants par niveau de priorité pour votre structure concernant la **réhabilitation des locaux des dispositifs médico-sociaux en addictologie** : *[Système d'empilement]*

- Agrandissement des locaux
- Rénovation générale
- Mise aux normes de sécurité
- Mise aux normes d'accessibilité
- Mise aux normes énergétiques

30. **Pour les 5 prochaines années**, classez les objectifs suivants par niveau de priorité pour votre structure concernant la **l'acquisition de locaux pour des dispositifs médico-sociaux en addictologie** : *[Système d'empilement]*

- Regroupement sur un même site avec d'autres types de structures (ex : CHRS – CSAPA)
- Acquisition de bâtiments pour l'ouverture de nouvelles structures
- Location de bâtiments pour l'ouverture de nouvelles structures
- Déménagement de structures vers une localisation plus adaptée
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*



31. Si vous avez **d'autres objectifs prioritaires concernant la rénovation ou l'implantation** de vos dispositifs médico-sociaux en addictologie, merci de les préciser : *[Texte libre]*

V. SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE ET BESOINS DE FINANCEMENT

Cette partie est uniquement à remplir uniquement si des projets immobiliers sont déjà envisagés.

32. Votre structure dispose-t-elle aujourd'hui d'une **capacité d'autofinancement (CAF)** suffisante pour engager de nouveaux projets immobiliers ?

- Oui
- Non
- En partie
- Je ne sais pas

33. Quelle **part du coût total d'un projet** (création, réhabilitation, acquisition) pourriez-vous autofinancer sans subvention ni emprunt ?

- 0-10%
- 10-25%
- 25-50%
- Plus de 50%

34. Disposez-vous déjà de **prêts en cours** (Banque des Territoires, établissements bancaires, foncières, etc.) ?

- Oui. Précisez : nature du prêt, montant initial, durée initiale, durée restante, taux. *[Texte libre]*
- Non

35. Avez-vous déjà combiné **plusieurs modes de financement** pour un même projet ? (Ex. Banque + Banque des territoires, VEFA/WEFA + subventions)

- Oui. Précisez lesquels et le rôle de chaque financeur : *[Texte libre]*
- Non

36. Quelle **durée d'emprunt** est généralement proposée par vos partenaires bancaires ?

- < 20 ans
- 20-25 ans
- 25-30 ans
- > 30 ans

37. Avez-vous déjà mobilisé votre **CAF** autorisée par l'ARS pour financer un investissement ?

- Oui. Pour quel type de projet ? *[Texte libre]*
- Non

38. [Si 37 = Oui] Selon vous, quelle **durée serait nécessaire** pour rendre vos projets soutenables ?



- 25 ans
- 30 ans
- 35 ans
- 40 ans ou plus

39. Quelles **garanties** pourriez-vous mobiliser pour un emprunt ? *[Choix multiples]*

- Garantie publique (collectivité, département...)
- Garantie foncière ou hypothèque
- Fonds de garantie interne ou partenaire
- Caution bancaire
- Aucune garantie mobilisable à ce stade
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

40. Avez-vous rencontré des **difficultés pour mobiliser vos fonds propres** dans vos projets récents ?

- Oui. Précisez : la nature des obstacles (règles internes, autorisation ARS, contraintes de trésorerie) : *[Texte libre]*
- Non

41. Avez-vous évalué la **soutenabilité du futur projet** (simulation financière, CAF projetée, ratio d'endettement, point mort d'exploitation) ?

- Oui, analyse réalisé. Précisez les principaux enseignements : *[Texte libre]*
- En cours
- Non, pas encore

42. Vos bâtiments présentent-ils des **contraintes patrimoniales majeures** ayant un impact sur la soutenabilité économique (entretien, normes, accessibilité) ?

- Oui. Précisez : *[Texte libre]*
- Non

VI. FREINS / DIFFICULTÉS RENCONTRÉS ET BESOINS D'ACCOMPAGNEMENT

43. Avez-vous des **besoins d'accompagnement** sur les questions immobilières ?

- Oui
- Non

44. [Si 43 = Oui] **Dans quel.s domaine.s** ? *[Choix multiples]*

- Diagnostic (analyse complète de l'état, de la conformité et de l'adéquation des bâtiments avec les besoins des usagers, les normes réglementaires et les orientations du projet d'établissement)
- Stratégie immobilière (anticipation et planification de l'évolution des locaux afin de garantir la qualité de l'accueil des usagers, la sécurité, et la soutenabilité financière du projet de l'établissement / du service)
- Montage financier et partenarial



- Recherche foncière
- Gestion du patrimoine et maintenance
- Autre. Précisez : *[Texte libre]*

