

DÉCEMBRE 2021

ÉTUDE SUR LES PENSIONS DE FAMILLE

ENJEUX DU DISPOSITIF ET
DIFFICULTÉS DE
DÉVELOPPEMENT EN ILE-DE-
FRANCE

ÉTUDE MENÉE PAR
ANNE-LAURE HERVAGULT,
CHARGÉE DE MISSION



Affil

Association Française
pour Favoriser l'Insertion
par le Logement

Les pensions de famille et résidences accueil sont des "établissements destinés à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire"*.

Formalisées suite à la circulaire en date du 21 avril 1997, les pensions de familles se sont développées depuis le début des années 2000 avec pour ambition d'accueillir des personnes en situation de grande exclusion afin de "leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté"**.

En 2018 avec le plan Logement d'Abord, le but devient de faire des pensions de famille et résidences accueil des outils d'insertion à vocation des publics en situation d'exclusion. Ce plan donne des objectifs de production afin de développer fortement ces dispositifs.

*Circulaire n°2002-595 du 10 décembre 2002

** "Hébergement et accès au logement : Les pensions de famille et résidences accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui", Dihal, novembre 2015

SOMMAIRE

<u>Contexte</u>	4
<u>Méthodologie</u>	5
<u>Résultats quantitatifs</u>	7
Y a t'il un réel retard de construction de pensions de famille et de résidences accueil en Ile-de-France ?.....	7
Quel est le panorama des pensions de famille en Ile-de-France ?.....	9
<u>Résultats qualitatifs</u>	11
C'est quoi une pension de famille ?.....	11
C'est un produit qui fait l'unanimité auprès des acteurs.....	11
C'est un lieu qui accueille des personnes isolées socialement.....	15
C'est un lieu de vie collective.....	17
C'est un lieu de vie durable.....	20
C'est un lieu que l'on peut quitter.....	21
Quelles sont les difficultés rencontrées pour développer des pensions de famille en Ile-de-France ?.....	23
Chute générale de la construction et concurrence entre les produits.....	23
Le besoin de convaincre les élus.....	24
Le montage de projet.....	25
Attirer des personnels compétents.....	29
<u>Conclusion</u>	30
Quelle suite donner à cette étude ?.....	31
Annexe 1 : Pour aller plus loin: formations et outils ressources, travaux en cours par d'autres acteurs.....	32
Annexe 2 : Liste des entretiens réalisés.....	33

CONTEXTE

Début 2021, de nombreux adhérents de l’AFFIL ont fait part de leur souhait de travailler, collectivement et au sein de l’AFFIL, sur la question des pensions de famille. Les sujets sont multiples : amener à une ou des définitions de la pension de famille d’après les retours des adhérents et partenaires de l’AFFIL; questionner le modèle des pensions de famille; faire remonter les difficultés liées à la construction de ce produit et celles rencontrées au quotidien ; réfléchir à des leviers d’actions.

En parallèle, des alertes ont été remontées par les adhérents et partenaires sur la production (plus basse que les objectifs dressés par l’Etat en 2018) et sur les caractéristiques et la qualité des pensions de famille récemment sorties (nombre de place, taille des espaces collectifs, animations et accompagnement collectif...).

Cette étude de l’AFFIL sur les pensions de famille a ainsi pour objectifs d’une part, d’objectiver ces alertes, et d’autre part, d’avoir une vision globale de l’utilisation de ce produit et des sujets d’inquiétudes des acteurs. Cette étude porte sur deux axes : un premier axe sur la vision des acteurs sur le produit et un deuxième sur l’identification des conditions de réussite et des freins à la réalisation effective de pensions de famille en Île-de-France.

Les résultats développés dans ce document présentent les réflexions et les points de vues des acteurs interrogés sur ces éléments. Elle ne remet pas en cause ce qui a pu être fait mais soulève les questionnements des acteurs et les pistes de réponses concrètes et collectives.

MÉTHODOLOGIE

Le champ de cette étude est le suivant :

- Elle porte sur les pensions de famille (et les structures qui portent la dénomination maison relais), construites ou en projet, franciliennes. Les résidences accueils n'ont pas été questionnées;
- elle s'appuie principalement sur les éléments apportés par nos adhérents et partenaires;
- elle souhaite porter un discours neutre, qui met en valeur la parole de chaque type d'acteurs;
- elle a pour objectif de relayer les questionnements des acteurs sans remettre en cause tout ce qui a déjà pu être fait.

Cette étude comporte deux volets:

Un volet quantitatif d'analyse des données des pensions de familles franciliennes.

Ce volet repose sur :

une analyse des données exploitables sur l'atteinte des objectifs de productions, la taille, le lieu, et l'année de construction de l'ensemble des pensions de famille francilienne : l'objectif est d'objectiver les alertes remontées (est-ce que cela correspond à beaucoup de pensions de famille?) et d'avoir un panorama des pensions de famille franciliennes.

Les éléments ont été tirés de trois sources : les données Finess sorties en juillet 2021, les données de la DRIHL sur les pensions de famille de septembre 2021 ainsi que l'annuaire francilien des pensions de famille et résidences accueil de la FAS Ile-de-France et de l'UNAF0 de 2019.

-
- une étude approfondie de quelques pensions de famille [en cours] : modèle économique, profil des hôtes, taille, profil des résidents etc. Le but est de présenter la diversité de profils de pension de famille et de mettre en avant la raison des choix effectués lors du montage de l'opération ainsi que les conséquences de ces choix. Cette étude de pensions de famille existantes donnera lieu à l'élaboration de fiches projets début 2022.

Un volet qualitatif, basé sur des entretiens avec les différents acteurs qui participent à la mise en place des pensions de familles.

Ce volet met en lumière les enjeux liés au développement des pensions de famille et présente les différences de définitions que donnent les acteurs du produit. Il aborde également les difficultés que peuvent rencontrer les gestionnaires à l'usage.

Au total, vingt-neuf entretiens semi-directifs ont été réalisés avec des représentants de l'Etat (aux niveaux national, régional et départemental), des gestionnaires de pension de famille (hôtes, responsables pôle pension de famille, directeurs), des propriétaires (chargés d'attribution, responsables développement, directeurs), des SIAO, des collectivités et Action Logement Services.

RÉSULTATS QUANTITATIFS

L'étude quantitative est basée sur différentes ressources présentées précédemment et tente de donner à voir un état des lieux des pensions de famille en Ile-de-France et d'objectiver certaines alertes (sur la taille par exemple).

Y A T'IL UN RÉEL RETARD DE CONSTRUCTION DE PENSIONS DE FAMILLE ET DE RÉSIDENCES ACCUEIL EN ILE-DE-FRANCE ?

Plan Logement d'Abord et objectifs nationaux

Le gouvernement, dans son plan quinquennal pour le Logement d'Abord en 2018, a annoncé la relance de la création de pensions de famille et de résidences accueil, portant l'objectif d'ouvrir 10 000 places supplémentaires d'ici à 2022.

Pour l'Ile-de-France, l'objectif à atteindre initialement était de 1900 places. Cependant en 2021 ce chiffre a été abaissé à 1 499 places à ouvrir avec une répartition des places en moins sur les autres régions de France.

Selon les retours des personnes interrogées, cette baisse s'explique par des objectifs loin d'être atteints en Ile-de-France alors qu'en même temps, d'autres régions, qui avaient déjà atteint leurs objectifs, ne pouvaient plus financer de nouveaux projets. Ce redéploiement de places permettait ainsi d'affecter de nouveaux financements à ces régions.

Il y a donc eu une baisse des objectifs d'ouverture de places pour la région Ile-de-France dû à un retard de production.

Nombre de places validées et ouvertes en Ile-de-France

Lors de la Semaine des pensions de famille, organisée du 4 au 10 octobre 2021, la DRIHL a publié les chiffres de production et de places validées :

Départements	Places validées	Places ouvertes en septembre 2021	Places ouvertes depuis début 2021	Places validées restant à ouvrir
75	1832	1580	63	252
77	293	293	23	0
78	331	191	28	140
91	328	273	52	55
92	542	411		131
93	421	366		55
94	344	308		36
95	312	224	2	88
TOTAL	4403	3646	168	757

Lexique :

- Places validées : places dont les subventions ont été accordées et actées. Le processus de montage et de construction est en cours et ces places ne sont pas encore ouvertes.
- Places ouvertes : places dans des pensions de familles effectivement ouvertes.

Les données du tableau ci-dessus montrent que l'objectif est atteint à 83% à l'aube de 2022 en termes de places validées.

Cependant, lors de cette étude, aucune donnée sur le nombre de places validées qui ne donnent pas lieu à des ouvertures, c'est à dire dont le projet est avorté, n'a été portée à connaissance, ce que regrette certains acteurs rencontrés. Il est alors important de prendre en compte cette réalité dans la lecture des chiffres. Il est alors important de prendre en compte cette réalité dans la lecture des chiffres.

Le chiffre de 83% d'objectif atteint en septembre 2021 tend à dire que l'objectif sera globalement atteint en 2022, non en nombres de places ouvertes mais en nombre de places validées.

Ce décalage s'explique par des projets de pensions de famille et résidences accueil qui mettent du temps à voir le jour, aussi bien à cause du montage de dossier que des délais de validation et de construction classique.

Cependant, cet objectif ne sera atteint que si 527 places sont agréées en 2022.

A titre indicatif, selon les chiffres clés présentés par le FNAP (Fond National d'Aides à la Pierre) le 11 février 2021 lors du bilan de la programmation 2020, 208 places ont été financées en 2020 (contre un objectif de 384 places, soit un objectif atteint à hauteur 54%). Aussi, il semblerait que l'objectif d'agréer 527 places en 2022 soit très ambitieux.

Ainsi, et au vu des éléments chiffrés présentés précédemment, il est correct de dire qu'il existe un retard de production de pensions de famille et de résidences accueil en Ile-de-France.

En effet, les objectifs de création de places en pensions de famille et résidences accueil ne seront pas atteints, malgré une baisse des ambitions au printemps 2021. Ces éléments seront à consolider en 2022 avec une mise à jour des places ouvertes et des nouvelles places validées.

QUEL EST LE PANORAMA DES PENSIONS DE FAMILLE EN ILE-DE-FRANCE ?

Cette partie présente des éléments sur l'implantation des pensions de famille, leur taille et leur année d'ouverture.

Répartition géographique

Au total, selon les données Finess de 2020, 144 pensions de familles (PF) et résidences accueil (RA) sont ouvertes sur le territoire francilien, avec la répartition départemental suivante :

Paris (75)	62 PF dont 7 RA	Essonne (91)	12 PF dont 4 RA
Hauts-de-Seine (92)	17 PF dont 2 RA	Seine-et-Marne (77)	12 PF dont 3 RA
Seine-Saint-Denis (93)	15 PF dont 3 RA	Val-d'Oise (95)	7 PF dont 1 RA
Val-de-Marne (94)	13 PF dont 5 RA	Yvelines (78)	6 PF dont 1 RA

Taille des pensions de famille et des résidences accueil

A fin 2019 et selon l'Annuaire Francilien : Pensions de Famille et Résidences Accueil, 3178 places de pensions de famille et de résidences accueil étaient ouvertes. Cela représente 2674 places en pensions de famille réparties en 104 structures et 504 places en résidences accueil réparties dans 25 résidences accueil.

La taille moyenne des pensions de familles et résidences d'accueil est de 24 places, la plus petite étant de 8 places et la plus grande de 38 places.

La répartition est la suivante :

- moins de 15 places : 20 PF & RA
- de 15 à 30 places : 91 PF & RA
- Plus de 30 places : 21 PF & RA

Si l'on ne s'intéresse qu'aux pensions de famille, la répartition est la suivante :

- moins de 15 places : 12 PF
- de 15 à 30 places : 75 PF
- Plus de 30 places : 17 PF

La taille moyenne des pensions de famille est de 26 places.

Si l'on ne s'intéresse qu'aux résidences accueil :

- moins de 15 places : 8 RA
- de 15 à 30 places : 13 RA
- Plus de 30 places : 4 RA

La taille moyenne des résidences accueil est de 21 places.

Année d'ouverture

Selon les données Finess de 2020, sur les 144 pensions de famille et résidences accueil ouvertes en 2020, 47 ont été créées avant 2010, 53 entre 2010 et 2015 et 44 depuis 2015.

Ces chiffres montrent que la dynamique de création était déjà importante en Ile-de-France avec des acteurs mobilisés même avant l'annonce des objectifs de l'État de 2018.

Enfin, et à titre indicatif, les adhérents de l'AFFIL géraient en 2019 78 pensions de famille sur les 130 ouvertes (selon l'annuaire francilien des pensions de famille et résidences accueil)

RÉSULTATS QUALITATIFS

Comme présenté plus haut, cette étude se base sur de nombreux entretiens (29 entretiens représentant 55 pensions de famille en gestion et une quarantaine construites, soit 30% des pensions de famille franciliennes) au cours desquels les acteurs ont partagé leur vision de ce qu'est une pension de famille, leurs questionnements ainsi que les difficultés qu'ils rencontrent.

La restitution des entretiens est présentée ici en deux temps : un premier consacré à la définition de la pension de famille ; un deuxième qui revient sur les difficultés rencontrées en Ile-de-France pour le développement des pensions de famille.

Les éléments présentés ici n'ont pas vocation à être exhaustifs ni à apporter des réponses à l'ensemble des questions des acteurs. Ces éléments ont été partagés et enrichis grâce aux discussions avec les adhérents et partenaires de l'AFFIL lors de sa réunion plénière du 15 octobre 2021. Ils seront amenés à être étoffés en 2022 lors de moments d'échanges ou groupes de travail.

C'EST QUOI UNE PENSION DE FAMILLE?

C'est un produit qui fait l'unanimité auprès des acteurs

Même si ce produit est parfois questionné aujourd'hui, et a des difficultés à être développé, les acteurs sont unanimes sur son utilité et sur le souhait de poursuivre et intensifier son développement.

Selon l'ensemble des personnes rencontrées, la volonté de l'État et des acteurs locaux

de les développer correspond aux besoins de nombreuses personnes et à la demande francilienne.

En effet, et à titre d'exemple, il faut 10 ans en Seine-St-Denis pour accéder à un logement en pension de famille et à Paris il n'y a qu'1 place pour 10 demandes.

Ce produit est très intéressant car il répond à des besoins réels et permet l'accès à un logement durable à un public pour qui aujourd'hui sans pension de famille, l'accès à un logement pourrait être plus compliqué. Pensé comme un lieu tourné vers l'extérieur, il permet à chacun de retrouver une place dans la cité.

Enfin, l'ensemble des acteurs porte, globalement, la même définition de ce qu'est une pension de famille : un lieu avec des logements autonomes, sans limite de durée, avec des espaces collectifs et destiné à public isolé.

Les pensions de famille sont des lieux de vie durable qui permettent ainsi de se relancer dans la vie et d'accéder à autre chose si les personnes le souhaitent.

“ Les pensions de famille sont pour les personnes qui souhaitent y rester mais aussi pour ceux qui veulent partir un jour”.

Même si certains aspects de la pension de famille posent des difficultés et interrogent les acteurs, ceux-ci s'accordent sur le fait que c'est un produit qui *"globalement marche bien"*

C'est un lieu qui accueille des personnes isolées socialement

Les personnes accueillies dans les pensions de famille sont des personnes isolées socialement, qui ont connu une situation d'errance (rue ou hébergement) et à faible ressource.

Ce sont également et principalement, des personnes pour qui l'accès à un logement autonome "classique" les mettraient en difficultés. Les acteurs sont globalement d'accord sur ces caractéristiques mais des nuances existent.

• Publics logés en pension de famille

A priori, même si certaines pensions de famille le permettent, ces structures ne sont pas à destination des

jeunes, des travailleurs, des enfants et familles monoparentales ainsi que des personnes en provenance du parc social ou privé.

Cependant, certains acteurs remettent en cause le non accès pour ces publics aux pensions de famille pour plusieurs raisons :

- ce n'est pas parce qu'on est salarié, jeune ou avec un enfant qu'on ne peut pas être isolé et/ou avoir besoin d'un accompagnement vers l'extérieur sans limite de durée, et/ou, souhaiter vivre dans un lieu de vie collectif avec une présence quotidienne;
- ce n'est pas parce que l'on est déjà dans un logement pérenne qu'on ne peut avoir des difficultés et souhaités être en pension de famille;
- ces publics peuvent amener une certaine diversité dans le collectif, peuvent *"pousser le groupe vers le haut"*.

La place des enfants est sujet à nombreux débats. Pour certains les enfants permettent d'apporter un dynamisme nouveau, rendent le quotidien plus léger et apaisent les mœurs *"ça apporte de la bonne humeur et rend les gens heureux"*.

Pour d'autres, les enfants n'ont pas leur place dans ce type de structure, ne doivent pas cohabiter avec un public grand exclu et isolé qui pour certains connaissent des situations médicales particulières.

Les pensions de famille proposent également des places pour couple (nombre qui varie en fonction du projet social).

Cependant, ces places sont souvent vacantes ou occupées par une autre typologie de ménage. Il serait alors intéressant de questionner la systématisation de la programmation de place couple dans les pensions de famille et leur intégration mais aussi la raison du faible accès de ces ménages à ces structures.

Certains acteurs supposent que les couples en situation de rue sont peu nombreux ou que *"la marche est trop haute"* entre une situation de couple / compagnon de rue et le partage d'un logement de manière institutionnalisé. Enfin d'autres font le retour que les couples qui sont passés en pension de famille ont des difficultés à s'intégrer dans un collectif.

• Troubles psychiatriques et addictions

Le sujet des problématiques médicales, des troubles psychiatriques et des addictions est, pour beaucoup d'acteurs, trop peu abordé lorsque l'on parle des pensions de famille et peu anticipé en amont du projet.

Cela peut poser des difficultés dans la gestion du lieu et le suivi des résidents car un grand nombre des personnes qui accèdent aux pensions de famille ont des problématiques d'addiction et de troubles psychiatriques. Dans certaines pensions de familles, une personne sur deux à des troubles psychiatriques et/ou 90% du public accueilli a un suivi médical et social régulier.

Ces particularités nécessitent d'être prises en compte dès la rédaction du projet social et nécessite l'embauche d'un personnel compétent.

Le fait de ne pas traiter dès le départ ces caractéristiques a pu mettre en difficulté certains acteurs car cela peut peser de manière importante sur la vie de la pension de famille et sur le rôle et les actions des personnels sur place. Les gestionnaires soulignent également qu'il y a un enjeu à ce que ce sujet soit traité en amont et lors du peuplement afin de créer une mixité des profils des résidents pour ne pas mettre à mal le collectif et la pension de famille. Les gestionnaires sont nombreux à faire attention à ceci lors de l'attribution de nouveaux logements.

Enfin, certains acteurs rappellent que les pensions de famille ne sont pas des structures médico-sociales et souhaitent des moyens supplémentaires afin de prendre en charge correctement cette montée en compétence.

- **Pension de famille spécifique ?**

Certains acteurs questionnent la possibilité de produire des pensions de famille spécifiques à certains publics afin de mieux répondre aux besoins de chacun.

Aujourd'hui l'Etat ne souhaite pas se tourner vers ce type de projet car l'ambition des pensions de famille est de créer de la mixité

Enfin, beaucoup de résidents de pension de famille, même si ils sont "socialement isolés", ont un ancrage territorial fort (CMP (centre médico-psychologique), veille sociale, connaissances...) et sont peu mobiles.

Aussi, le public accueilli est plutôt un public local, peut attendre longtemps une place afin de ne pas changer de lieu de vie. .

C'est un lieu où l'on doit accéder par choix

L'accès des pensions de famille se fait via la procédure de contingent classique, en fonction des financeurs du bâti.

Les orienteurs, à divers degrés, peuvent être: l'État via le SIAO, Action Logement, la commune, le département, la région ou le gestionnaire.

- **Faciliter les "bonnes" orientations**

Nombre d'acteurs mettent en avant des difficultés à avoir de "bonnes" orientations dans les structures de pension de famille. Selon eux, le produit pensions de famille et ses caractéristiques est méconnu des réservataires, des travailleurs sociaux orienteurs ainsi que des "candidats".

Cela peut donner lieu à de mauvaises orientations qui ont des conséquences pour la personne qui ne se plaît pas dans la structure et doit recommencer une procédure d'accès à un logement, mais aussi des conséquences pour la vie collective et le gestionnaire.

Afin de répondre à ce risque, de nombreux gestionnaires rencontrent et font venir en amont les personnes avant leur accès au lieu.

- **Choix "à défaut" de mieux ?**

L'accès aux pensions de famille doit être une volonté des personnes de s'inscrire dans une démarche collective, et non à défaut d'autre chose (d'accès un logement classique). Ce sujet amène une réflexion sur le produit pension de famille, ses objectifs et la réalité du terrain francilien.

Certains acteurs alertent sur la mise de côté de l'un des objectifs principaux des pensions de famille, le vivre ensemble, au profit de l'accès à un public qui ne se retrouve pas forcément dans ce dispositif mais qui n'a pas aujourd'hui d'autres solutions.

En effet, la difficulté d'accéder à un logement de droit commun est réel en Ile-de-France, encore plus pour les petites surfaces et lorsque l'on vit des minimas sociaux.

Ainsi de nombreux acteurs se questionnent sur la communication et la méthode à adopter afin de faire connaître les pensions de famille à tous les acteurs.

Aussi, certaines personnes craignent que les pensions de famille deviennent des *"mouroirs à SDF"* ou des immeubles du *"1er quartile sans solutions"* à la place de lieux de vie collectif choisis par leurs résidents.

Certains acteurs questionnent alors le besoin de réfléchir à un ou des nouveau/x produit/s qui permettraient d'apporter une réponse aux publics pour qui, de base, l'accès aux pensions de famille n'est pas une solution (publics cités plus haut : jeunes, salariés, famille monoparentales) ou pour les personnes qui ne souhaitent pas prendre part à un collectif.

Une des réponses apportées est également l'intensification de la logique du Logement d'Abord, avec le développement de logements de petite taille et d'accompagnements spécifiques ou non, pour ces personnes.

C'est un lieu de vie collective

Le modèle pension de famille se fonde sur le collectif. *"Retrouver une vie sociale par la vie collective"*.

• Rôle de l'hôte

L'hôte ou le couple d'hôte présent(s) à la pension de famille a pour mission d'animer la vie collective mais aussi d'ouvrir la pension de famille vers l'extérieur, d'amener les résidents à renouer avec la vie de la cité.

Cela passe par un suivi et une présence quotidienne, la création du bon vivre et de moments d'échanges ainsi que l'encouragement et l'accompagnement à se tourner vers les partenaires extérieurs et le droit commun.

Cependant, beaucoup soulignent qu'il leur est difficile d'animer la vie collective car l'accompagnement et le suivi des personnes est trop important, sous-estimé.

En effet, le modèle pension de famille et le rôle de l'hôte n'est pas de fournir un accompagnement aux résidents mais de les orienter vers les professionnels partenaires.

Cette vie collective est impulsée par l'hôte ou le couple d'hôte de la pension de famille.

Cependant, selon les acteurs, les résidents ont des besoins trop importants ou bien les partenaires extérieurs sont eux même débordés.

De plus, le suivi médico-social des résidents prend du temps sur d'autres missions.

Aussi, certains hôtes décrivent leur travail comme une mission d'accompagnement global.

Enfin, la question de l'hôte qui dort sur place ou non a pu être soulevée lors de cette étude. Il s'avère que cette pratique n'est que très peu mise en place car cela à un coût important (un logement qui n'est pas mis à la location) et peut amener à une sollicitation des hôtes en dehors de leurs heures de travail.

Les structures qui ont fait ce choix l'expliquent par une volonté de garantir une présence et de rassurer les élus locaux.

• Mise en place du collectif

A l'usage, certains acteurs rapportent des difficultés et des questionnements vis-à-vis de la mise en place de ce collectif.

Certains acteurs mettent en avant la difficulté de mettre en place une vie collective lors du premier peuplement. *"ça prend du temps"*. Les acteurs questionnent ainsi la démarche et la méthode afin de prendre en compte l'avis des résidents et de faciliter l'arrivée des premiers locataires.

Aussi, certains souhaiteraient pouvoir associer "tôt" les locataires :

rencontres en amont, choix des meubles, écriture du projet social de façon collaborative dans le but que les résidents s'approprient leur nouveau lieu de vie et que le collectif démarre rapidement.

Pour les acteurs, ce serait également un moyen de s'assurer que l'ensemble des personnes souhaitent prendre part à un projet de pension de famille. Ces réflexions reflètent également la volonté de mettre les résidents au cœur des projets de pension de famille, d'écouter leurs avis et de co-construire avec eux car ce sont les premiers acteurs de ces projets.

• Animation du collectif

Même lorsque le collectif n'est pas nouveau, il peut être difficile pour les hôtes d'entretenir ce collectif.

Les acteurs donnent souvent l'exemple de la valorisation des petits gestes du quotidien qui permettent au collectif de vivre mais qui sont difficilement quantifiables (et retransposables dans les bilans de gestion annuels).

Réussir à mobiliser les résidents sans avoir l'impression de *"forcer la main"* est également une difficulté que rencontrent les hôtes.

Une autre réflexion porte sur l'accès aux espaces collectifs et le fonctionnement à adopter. En fonction des structures, les espaces collectifs sont tout le temps ouverts, avec un résident référent ou non, ou fermés en dehors des heures de présence des hôtes.

Aussi, selon la configuration et l'emplacement des espaces collectifs, ceux-ci seront plus facilement utilisés (l'utilisation de la salle collective sera différente si elle se trouve au rez-de-chaussée où tout le monde passe pour accéder à son logement qu'au deuxième étage au fond d'un couloir).

L'aménagement de la salle et la possibilité pour chacun de cuisiner ou s'installer et prendre un café vont également influencer sur l'utilisation ou non de l'espace collectif et sur la dynamique collective.

• Liberté individuelle et devoirs collectifs

Cette question de l'accès aux espaces collectifs renvoie à des questions sur la liberté des résidents et les "contraintes" du modèle pension de famille.

En effet, les structures de pensions de famille sont basées sur des règlements intérieurs et sur l'implication de chacun (obligation de rencontrer l'hôte de temps en temps, de participer aux conseils de la pension, interdiction d'avoir des animaux de compagnie, d'inviter quelqu'un à dormir ou d'avoir ses propres meubles).

Les interrogations portent alors sur la présence et les conséquences de ces règles qui ne sont pas connues dans un logement autonome classique.

"Est-ce vraiment un logement autonome lorsque l'on ne peut pas accueillir ses enfants ou avoir un animal de compagnie ?"

Certains acteurs souhaiteraient co-construire les règlements avec les résidents afin de prendre en compte leurs avis.

C'est un lieu de vie durable

L'accès à une pension de famille n'est pas limité dans le temps, c'est un autre des principes clés de la pension de famille.

Ce qui signifie concrètement que l'on peut vieillir en pension de famille et y mourir.

• Vieillesse en pension de famille

Comme pour les addictions et les problématiques psychiatriques, même si ce fait est connu de tous, il est peu discuté et abordé en amont du projet, ce qui peut mettre en difficultés les hôtes.

Comme énoncé précédemment, beaucoup d'acteurs mettent en avant le fait que les pensions de famille sont des structures sociales et non médicales.

Le personnel des pensions de famille n'est pas, à la base, du milieu médical non plus et peut se retrouver en difficulté face à différentes situations qui, de plus, ne sont pas inscrites dans la fiche de poste (cela vaut également pour les problématiques d'addiction et de psychiatrie).

Par conséquent se pose la question de la gestion, et la prise en compte dans la vie collective, des problèmes de santé et de vieillissement des locataires.

Actuellement beaucoup de structures ont fait le choix de se tourner vers les dispositifs et professionnels extérieurs pour répondre à ce besoin de suivi de santé.

Cela demande un travail important d'anticipation (délai et attente afin d'avoir accès à une prestation ou rendez-vous chez un praticien) qui demande une implication importante de l'hôte lors de l'admission d'une nouvelle personne (s'assurer qu'il est bien inscrit au CMP le plus proche par exemple) et par la suite afin de coordonner l'ensemble (ce qui peut empiéter sur l'animation collective).

Aussi, certains gestionnaires réfléchissent à transformer des heures d'hôtes en postes médicaux (par exemple transformer un temps plein d'un travailleur social de la structure en mi-temps afin d'avoir un infirmier à mi-temps).

Le vieillissement peut entraîner une perte d'autonomie et nécessite la encore une anticipation et une gestion logistique: dans certaines pensions de famille, l'ensemble des logements ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

D'une manière générale, les acteurs souhaitent trouver des solutions (financières et organisationnelles) afin de pouvoir soulager l'équipe sur ces questions et accompagner au mieux les résidents.

C'est un lieu que l'on peut quitter

Si les pensions de famille offrent un logement durable, ce n'est pas non plus une "assignation à résidence" une fois que l'on y rentre.

Certains résidents peuvent émettre le souhait de partir à un moment donné. Il peut également arriver que la pension de famille ne correspond plus aux besoins des personnes (par exemple dans une situation de forte dépendance).

Enfin, le sujet du vieillissement a des conséquences et des impacts sur le projet social de la pension de famille et sur la dynamique collective.

Certains acteurs mettent en garde contre le risque de créer des "EHPAD à SDF" et sur les conséquences pour les résidents : *" le prochain à mourir c'est moi "*

Là encore la question de la "mixité" au sein du public est cruciale.

La question de la sortie est un sujet qui amène beaucoup de réflexions et de questionnements de la part des acteurs.

Cette question de la sortie se lie à trois constats :

- il y a peu de fluidité en pension de famille;
- pour beaucoup de structures, les décès sont la raison numéro 1 (ou 2) de sorties ;
- la demande d'accès à une pension de famille et tout simplement à un logement en Ile-de-France est très importante.

• Faible mobilité en pension de famille

Certains acteurs mettent en avant plusieurs raisons au fait que peu de résidents font le choix de partir vers du logement "classique" :

- Du fait de l'aspect durable du logement en pension de famille, l'accompagnement vers un logement extérieur n'est pas une priorité, de peur de pas donner l'impression de les mettre à la porte;
- Les pensions de famille donnent un cadre social rassurant qui peut "empêcher" la sortie de peur de se retrouver seul;

- Le reste à charge est minime, la marche peut paraître trop importante lorsque l'on compare avec un logement classique (même si le développement du PLAI adapté devrait permettre de proposer des logements à faible coût dans le parc familial également).

Selon les acteurs et leur vision de la pension de famille, certains trouvent que ces aspects ne poussent pas vraiment vers l'autonomie alors que d'autres considèrent que ce n'est pas le rôle d'une pension de famille.

• Accompagner les personnes qui souhaitent partir

L'accompagnement des personnes qui le souhaitent vers un autre logement se heurte à un problème : les ménages des pensions de famille ne sont pas éligibles au DALO (Droit Au Logement Opposable), ce qui rend l'accès au parc social et privé long et compliqué. Certains bailleurs sociaux ont effectué des accords avec les gestionnaires pour permettre le relogement des personnes dans leur parc via leur contingent.

Enfin, l'accès à d'autres dispositifs est là encore compliqué pour diverses raisons :

- la saturation en Ile-de-France qui ne les rend pas prioritaires puisqu'ils ont un logement
- le reste à charge qui est minime par rapport à d'autres structures (et qui bloquer certains résidents à accéder à autre dispositif car le reste à charge risque d'être plus important)
- les besoins d'accompagnement ou les problématiques de santé qui ne peuvent pas être traités ailleurs (par exemple les EHPAD n'acceptent pas les personnes qui ont des addictions ou qui ont des besoins d'accompagnement social).

QUELLES SONT LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES POUR DÉVELOPPER DES PENSIONS DE FAMILLE EN ILE-DE-FRANCE?

Après une première partie qui donne à voir les réflexions et les sujets liés au produit pension de famille et les difficultés que peuvent rencontrer les gestionnaires à l'usage, cette partie s'intéresse aux difficultés liées au montage d'opérations de pension de famille, qui peuvent en partie expliquer la difficulté à atteindre les objectifs de production.

Il est à noter que la plupart des difficultés évoquées ici ne sont pas propres aux pensions de famille.

Chute générale de la construction et concurrence entre les produits

En Ile-de-France, les acteurs rencontrent d'une manière générale des difficultés pour construire : prix du foncier élevé, politique de non artificialisation, opposition des élus ou des riverains.

En parallèle, la demande de logement reste toujours très importante. Certains acteurs font alors part d'une certaine concurrence entre les dispositifs. Lorsque plusieurs produits sont envisagés, le projet de pension de famille n'est souvent pas privilégié..

La pension de famille, de par sa petite taille, peut facilement s'insérer dans un tissu urbain existant ou être le résultat d'une réhabilitation (qui est cependant très compliquée à mettre en place financièrement et à mettre aux normes).

Son financement au logement la rend ainsi plus viable sur des petites opérations par rapport à du logement familial classique. Elle est également une réponse aux obligations SRU puisque les logements sont décomptés.

Cependant, la pension de famille est plus lourde et plus longue à monter et peu connue, ce qui peut amener certaines réticences des développeurs des organismes propriétaires et gestionnaires. Le produit pension de famille peut ainsi parfois être délaissé par rapport à d'autres produits plus "classiques".

Aussi, à l'inverse de ce qui vient d'être dit dans le paragraphe précédent, les contraintes en termes d'espaces collectifs et de taille de logement ne s'adaptent pas à toutes les opportunités foncières ou de réhabilitation (ou cela serait trop coûteux) a contrario du logement classique, plutôt souple et où peu d'espaces collectifs sont présents.

Enfin, la redevance étant fixée dès le départ et l'objectif étant de permettre un loyer faible, accessible aux minima sociaux, elle ne permet pas de faire répercuter les éventuelles hausses du coût de construction (et par exemple la hausse des prix des matériaux).

Certains acteurs ont développé des projets mixtes afin de permettre le développement de pensions de famille.

Le besoin de convaincre les élus

Comme évoqué rapidement plus haut, les pensions de famille souffrent d'une méconnaissance et d'a priori qui peuvent bloquer leur développement.

Beaucoup d'acteurs rapportent que le peu de projets avortés sont liés à un refus ou un changement d'avis des élus.

Ces projets mixtes permettent dans un premier temps de développer des pensions de famille même si le foncier ne s'y prêtait pas (trop grand) mais aussi de partager les frais fixes et les fluides par un nombre de logements plus important.

Certains acteurs rencontrés ont suggéré des évolutions réglementaires afin d'encourager la production de pensions de famille, comme la possibilité d'imposer certaines normes qui obligeraient à produire une pension de famille selon le m² disponible. Par exemple, si il y a moins de x m² habitable, le projet ne peut être qu'une pension de famille ou s'il y a plus de x m² habitable, le projet doit intégrer une pension de famille.

Premièrement, le nom peut porter à confusion sur le public accueilli et sur les conséquences sur le territoire ("nos écoles sont pleines").

Ensuite, le public "sortant de rue ou d'une période d'errance" souffre d'a priori et peut questionner, faire peur à certains élus et habitants

Comme vu précédemment, certains acteurs font le choix de loger un hôte sur place afin de rassurer les élus et les habitants. D'autres mettent en place des veilleurs de nuit, de manière temporaire (les deux-trois premières années et afin d'instaurer la confiance) ou non, afin de garantir une présence quasiment H24.

Il y a donc un vrai enjeu à faire connaître les pensions de famille et à communiquer sur ce produit afin de permettre leur acceptabilité.

Le montage de projet

Les projets de pension de famille se montent généralement entre un propriétaire bailleur et un gestionnaire.

C'est un projet partenarial qui réunit de nombreux acteurs et qui met souvent beaucoup de temps à sortir, ce qui peut paraître chronophage pour les acteurs.

• Trouver un équilibre budgétaire

Beaucoup d'acteurs rapportent qu'il est nécessaire d'être ingénieux dans le montage financier afin de réussir à sortir un beau produit et bien pensé.

Cette réflexion rejoint les travaux de l'AFFIL sur l'acceptabilité* le module de sensibilisation à destination des élus en préparation par l'AFFIL et le groupe de travail de la DIHAL sur la "sensibilisation des acteurs locaux au produit résidence sociale".

Certaines UD-DRIHL comme celle du 94 ont également décidé d'agir sur ce sujet en réalisant des webinaires afin de présenter et de répondre aux questions des élus concernant les dispositifs d'accès au logement avec un focus sur les pensions de famille. Les acteurs peuvent aussi s'appuyer sur les vidéos réalisées par l'UNAFO.

C'est également un projet qui demande d'acter dès le départ la répartition des rôles, des attentes et des interventions de chacun et ce pour toute la durée de fonctionnement de la pension de famille (soit environ 40 ans).

Aussi, chacun a mis en avant la nécessité de prendre en compte les enjeux et risques financiers de chaque acteur afin que le projet de pension de famille sorte de terre et tienne dans le temps sans mettre à mal les acteurs.

Pour le gestionnaire, les enjeux portent sur :

- l'entretien du lieu et la maîtrise des coûts d'exploitation;
- le risque éventuelle de perte de loyers (vacance pour raison technique ou impayés (pas éligible à Visale; au bout de 2 mois d'impayés, la CAF est perdue et les dettes s'accumulent);
- le financement de la vie quotidienne.

Sur ce dernier point, les acteurs gestionnaires souhaitent que l'augmentation du forfait journalier ne se fasse plus par à-coups et qu'il y ait une meilleure prise en compte de la hausse des frais de fonctionnement. Pour combler ceci, certains gestionnaires cherchent des financements thématiques, sur la santé par exemple.

Pour le propriétaire, les enjeux portent sur :

- l'amortissement de son investissement et les surcoûts éventuelles à la construction;
- une redevance juste, anticipée ou réelle, qui permet de payer les charges. Certains acteurs n'arrivent pas aujourd'hui à faire du PLAI adapté car ça ne leur garantit pas une redevance suffisante pour couvrir leurs frais;

- s'assurer d'une équivalence entre les subventions promises et réelles.

Les gestionnaires ont souvent insisté sur le besoin d'un projet de bonne qualité afin de ne pas voir les coûts de gestion exploser si l'entretien est trop important. *“Pour le propriétaire c'est 3 ans de construction, pour le gestionnaire c'est 30 ans de gestion”.*

Pour le propriétaire, le risque est d'avoir un gestionnaire en difficulté financière et de devoir en trouver un autre.

Enfin, lors de cette étude, des acteurs ont témoigné de l'apparition d'une nouvelle pratique visant à mettre en concurrence les associations gestionnaires entre elles, via l'implication d'un tiers, afin de trouver celle qui assurerait le meilleur loyer.

Cette pratique remet en question l'aspect social des pensions de famille et relègue après l'aspect financier le projet social. Elle questionne également sur la pluralité des acteurs dans le milieu et la place des petites associations, souvent locales, qui disposent généralement de moins de garanties.

- **S'assurer de la qualité de production et de l'adaptation du bâti**

De part leur caractère pérenne, la petite taille des logements, et le public accueilli, il est important que le projet architectural des pensions de famille soit bien pensé afin que les lieux soient vivables sur le temps long et qu'ils s'adaptent au projet social.

Aussi, comme chaque projet immobilier, le souhait de tous les acteurs est que le bâti soit de qualité afin qu'il tienne dans le temps et qu'il ne demande pas beaucoup d'entretien.

Certains acteurs mettent également en avant que certains résidents des pensions de famille dégradent plus leurs logements que ceux du parc classique ce qui demande, au préalable, une qualité suffisante.

Pour ces raisons, certains gestionnaires souhaitent être plus associés aux questions architecturales et au suivi de chantier.

Le souhait est d'apporter leur expérience sur la future utilisation du lieu et sur les besoins des résidents (et ainsi éviter des aménagements qui gêneraient les locataires dans leur vie quotidienne).

Ce suivi permet également d'avoir connaissance tôt des difficultés techniques rencontrées par le propriétaire et de s'assurer que le projet social pourra prendre place dans ce bâti.

Sur le financement de ce suivi, les acteurs ont des visions différentes, certains souhaiteraient que ce soit financé par le propriétaire et répercuter sur la redevance alors que d'autres l'incluent dans leurs charges fixes car ce suivi de chantier par le gestionnaire a un coût important qui peut être compliqué à prendre en charge.

- **Faciliter les discussions et validation**

L'ensemble des acteurs s'accordent à dire que les projets de pension de famille évoluent souvent avec le temps,

au vu des contraintes techniques mais aussi des besoins des futurs résidents.

Il leur semble alors important de rester en discussion tout le long du projet mais aussi que le projet repose non plus sur des personnes comme c'est souvent le cas, mais sur des procédures afin de parer un changement d'interlocuteur.

Ces acteurs mettent en avant la complexité et la lenteur de validation, surtout sur les territoires où il y a une délégation d'aide à la pierre, des subventions d'aide à la pierre et de financement.

Le souhait pour certains est de pouvoir faire concorder les calendriers de validation afin de valider l'ensemble en même temps.

Il apparaît également qu'en fonction des départements, la procédure de validation n'est pas la même (d'abord accord de subvention d'aide à la pierre puis validation du projet social et inversement)

Dans certains départements également, les projets sur des territoires dont le quota SRU est atteint, ne sont pas considérés comme prioritaires à l'aide à la pierre, les porteurs de projets doivent donc attendre la fin de l'année afin de savoir s'il reste des crédits.

Certains acteurs, afin de faciliter le montage immobilier, financier et social, cherche à créer des projets standardisés afin de pouvoir dupliquer facilement les projets.

Cependant, cette méthode questionne les conséquences sur la dynamique du lieu et sur projet social, car les pensions de famille sont souvent uniques car basées sur les besoins et caractéristiques locales.

Enfin, d'une manière générale, chacun s'interroge sur des solutions qui pourraient être apportées, sans dénaturer le projet de pension de famille, afin de faciliter son développement mais aussi pour accompagner les "nouveaux" acteurs.

Certains souhaiteraient que la région pilote des groupes de réflexions et d'échanges de pratiques sur ces questions mais aussi que le guide de l'AFFIL "Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective" soit complété d'exemples concrets.

Attirer des personnels compétents

Les pensions de famille, de part leurs particularités, ont besoin d'un personnel compétent et complémentaire dont les profils dépendent du projet social.

Les acteurs rapportent que les professionnels connaissent peu ce dispositif et qu'il est alors compliqué de trouver quelqu'un qui réponde aux caractéristiques de la fiche de poste.

Enfin, les pensions de famille sont confrontées comme beaucoup de structures sociales à des difficultés de recrutement et à un turnover important des salariés, ce qui peut mettre à mal le projet social et la vie collective.

“C'est bien de construire des pensions de famille mais si personne ne souhaite y travailler, ça ne sert à rien”

CONCLUSION

Le sujet des pensions de famille intéresse fortement les acteurs et amène de nombreuses réflexions de leur part. Malgré un retard de production et des difficultés liées au contexte francilien, les acteurs sont toujours enclins à en développer car la demande importante et non pourvue nécessite une réponse forte.

Cependant cette étude a montré qu'il existe également un enjeu à questionner et réfléchir sur le public accueilli et les solutions à apporter pour les personnes qui n'ont pas leur place en pension de famille.

Il y a également un enjeu à se rassembler et échanger sur les pratiques de chacun et sur les besoins de chaque type d'acteurs afin de permettre des partenariats, des orientations et une dynamique collective efficaces. L'implication des résidents et la prise en compte de leurs souhaits dans l'élaboration du projet et la vie de la pension de famille constituent également des enjeux primordiaux afin de garantir un accueil qui leur correspond.

L'implication des élus locaux et des acteurs extérieurs et locaux apparaît également nécessaire afin que des opportunités se transforment en réalisations et que les pensions de famille s'intègrent parfaitement dans l'environnement local.

Cependant, et pour conclure, il est important de rappeler que les pensions de famille et résidences accueil, de par leur faible nombre et leur petite taille, leur projet de vie collective et la forte demande, ne sont pas l'unique solution au sans-abrisme et à la politique du Logement d'Abord.

QUELLES SUITES A CETTE ETUDE ?

Lors de cette étude, il s'est avéré que de nombreux acteurs portaient également des réflexions sur le modèle des pensions de famille et sur la construction de réponses à certaines problématiques évoquées dans cette étude (liste non exhaustive à retrouver juste après). Il est ainsi important pour la suite, de s'insérer dans l'ensemble des travaux sans faire de doublon.

Les échanges qui ont eu lieu ont régulièrement porté sur le souhait de compléter le guide AFFIL "Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective" par des exemples concrets d'opérations de famille. Cette analyse de quelques pensions de famille est en cours et va donner lieu, début 2022, à des fiches projets.

Les acteurs ont également émis le souhait d'échanger entre propriétaires et gestionnaires autour du montage de projet.

Ces échanges, orientés sur des thèmes précis, pourraient se faire au sein de l'AFFIL lors de moments dédiés.

Enfin, il semble qu'il y a un vrai enjeu à réfléchir collectivement sur le public accueilli en pension de famille et leurs parcours résidentiels mais aussi sur les réponses à apporter aux publics "exclus" des pensions de famille.

Ces réflexions, qui dépassent l'unique cadre des pensions de famille, peuvent également se tenir au sein de l'AFFIL via un groupe de travail spécifique.

**VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !
PARTAGEZ AVEC NOUS PAR
EMAIL VOTRE RETOUR SUR
L'ÉTUDE ET LES PROPOSITIONS
DE POURSUITE DES TRAVAUX.**

POUR ALLER PLUS LOIN: FORMATIONS ET OUTILS RESSOURCES, TRAVAUX EN COURS PAR D'AUTRES ACTEURS

"Pensions de famille: faciliter et accompagner les projets" UNAFO -
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les
collectivités territoriales (2019)

VIEILLISSEMENT

- Réflexion sur le sujet du vieillissement via la création d'une plateforme VIP (Vieillesse et Précarité), Relais Ozanam (38)
- Formation "Vieillesse, précarisation et logement : vers quel modèle d'accompagnement social ?", UNAFO
- Formation : "Accompagner la fin de vie, la mort, le deuil en structures d'hébergement et d'insertion : Repères législatifs, culturels, psychiques et sociaux", FAS Ile-de-France

COMMUNIQUER ET « VENDRE » LES PENSIONS DE FAMILLE

- Groupe de travail en cours sur la "sensibilisation des acteurs locaux au produit résidence sociale" par la DIHAL
- Vidéos témoignages de l'UNAFO et semaine des pensions de famille
- AFFIL : documents sur l'acceptabilité des projets et la création d'un module de sensibilisation

METTRE EN PLACE UN PROJET PARTENARIAL

- Guide AFFIL "Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective" - en cours d'actualisation avec des fiches projets
- [En cours] Co-production par la DIHAL d'un guide : "pour bâtir, gérer et gouverner les pensions de famille de façon participative" suite, entre autre, à une recherche action "co-concevoir et gérer des pensions de famille, avec CapaCités, pour la Fondation Abbé Pierre et la DIHAL,

LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS

Nom de l'organisation rencontrée	Rôle dans le développement des pensions de famille	Nombre de PF
1001 Vies Habitat	Propriétaire	3 PF
3F Résidences	Propriétaire	Plus d'une vingtaine de PF/RA
Action Logement Services	Réservataire	
ALFI	Gestionnaire	8 PF/ RA- 3 en projets
Antin Résidences	Propriétaire	9 PF et 1 RA
AORIF	Fédération	
ARILE	Gestionnaire	1 PF/ maison relais en projet
ARS 95	Gestionnaire	1 maison relais
Aurore	Gestionnaire	vingtaine PF-RA
Bail pour tous	Gestionnaire	1 maison relais
Communauté d'Agglomération de Cergy	Collectivités	1 PF- 1 RA et 1 PF en projet
DIHAL	Etat	
DRIHL	Etat en région	

LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS

DTES 91	Etat	8 PF - 4 RA et 5 d'ici 2024
Emmaüs Solidarité	Gestionnaire	20 PF/RA - trentaine de projets en cours
Esperem	Gestionnaire	1 PF et 1 en projet
FAS IdF	Fédération	
Fondation Abbé Pierre national & IdF	Financeurs & alertes	France : soutien d'environ 200 PF
FREHA	Propriétaire & Gestionnaire	propriétaire: 2 PF, gestionnaire: 1 PF et 2 (+4 en projets)
Heneo	Propriétaire & Gestionnaire	4 PF en projet (propriétaire-gestionnaire)
Interlogement 93	Orienteur	
Seine Saint Denis Habitat	Propriétaire	0 - souhait de développer des PF
Seqens Solidarités	Propriétaire	5 PF et 1 en projet
SIAO 92	Orienteur	
SNL Essonne	Gestionnaire	4 PF et 1 RA
Communauté d'Agglomération de Saint	Collectivités	1 PF sur le territoire et 1 en projet
UD 94	Etat	8 PF - 5 RA
UNAFO	Fédération	
URIOPSS Ile-de-France	Fédération	