

Réunion Plénière de l'AFFIL

10 octobre 2023
Pension de famille Amsterdam



PENSION DE FAMILLE AMSTERDAM

17 bis rue Amsterdam - Paris 8e



» LES ACTEURS

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière

Gestionnaire : SNL

Maîtres d'oeuvre : Vincent Lavergne

Architecture Urbanisme

Promoteur : Ametis

Entreprise : SVABTP

AMETIS et Vincent Lavergne ont été retenus à l'issue d'une consultation dans le cadre d'un CPI

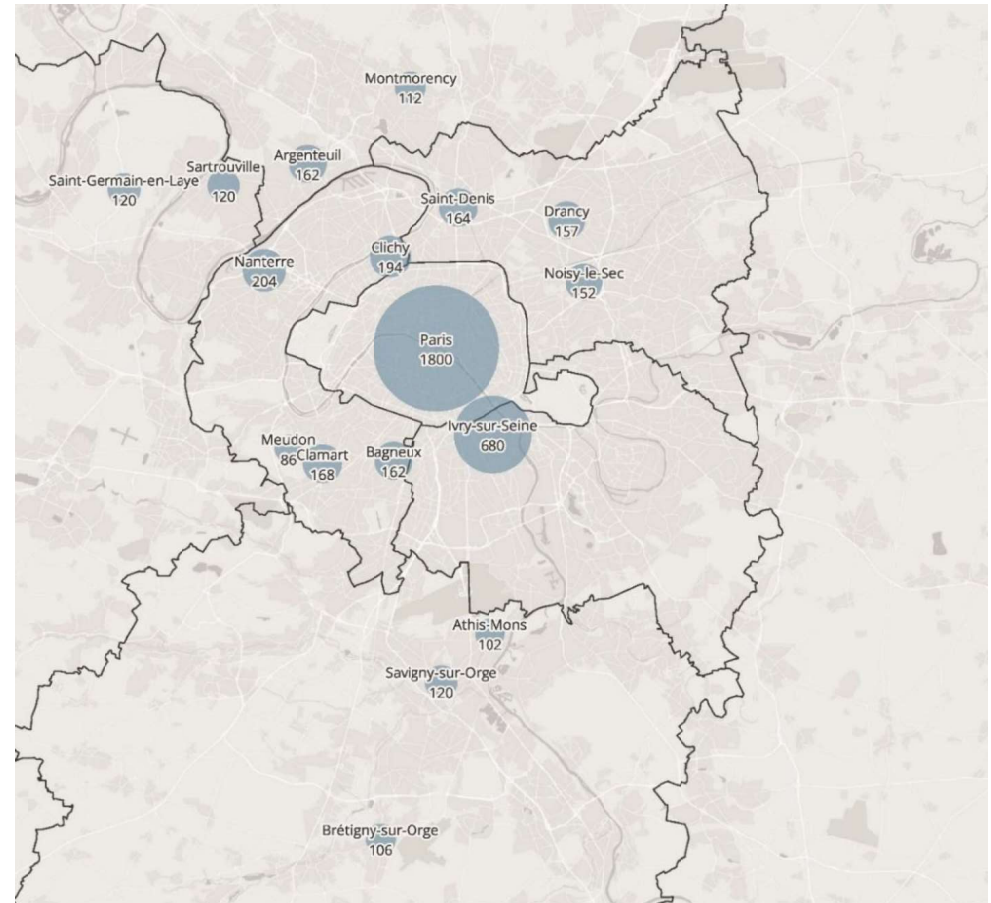


ICF HABITAT
LA SABLIERE



LE PROPRIÉTAIRE : ICF HABITAT LA SABLIERE

- ICF HABITAT LA SABLIERE est une société du groupe ICF HABITAT, au sein de SNCF immobilier.
- Elle gère un patrimoine de 40 000 logements sociaux dans les 8 départements d'ILE-DE-FRANCE, dont 4.700 logements en résidences thématiques.
- La pension de famille « AMSTERDAM » est la première pension de famille développée avec SNL.
- La Sablière est également propriétaire d'une pension de famille de 25 places couplée à une résidence sociale, un CADA et un CHRS à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Coallia).
- Deux projets actuellement en cours d'étude et de travaux :
 - 28 logements à Paris 18, avec FREHA
 - 30 logements à Chelles en partenariat avec AURORE.



Le gestionnaire: SNL en 4 missions



1. SE MOBILISER LOCALEMENT



+ de **1300** bénévoles
présents dans **7** départements
répartis en **118** Groupes Locaux de Solidarité

2. RECHERCHER, CRÉER ET LOUER DES LOGEMENTS dans le DIFFUS



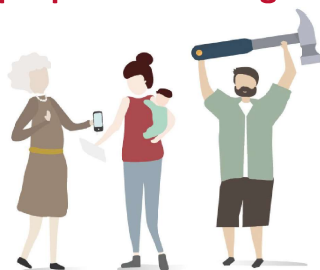
1 341 logements
acquis fin 2022



+ de **13 830**
personnes en
grande difficulté
logées et accompagnées

3. ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

dans l'appropriation du logement et la création du lien social



+ de **1/3** des salariés sont des travailleurs sociaux

4. INTERPELLER !



www.solidarites-nouvelles-logement.o

La première pension de famille de SNL Paris

- ✓ Une **opportunité** pour développer un projet social AVEC UN NOUVEAU PARTENAIRE sur une nouvelle forme d'accueil et de logement qui répond à des besoins existants dans le 8ème arrondissement
- ✓ En **synergie avec le projet SNL** :
 - Le public des pensions de famille est également présent dans les logements temporaires d'insertion SNL
 - La création de lien social est centrale dans son projet associatif
 - Une expérience et des compétences en gestion locative adaptée, en gestion immobilière, en soutien des résidents dans l'appropriation de leur logement, en gestion des dynamiques collectives.
- ✓ Avec **l'expérience de SNL Essonne** (deux pensions de famille) pour nourrir la réflexion de SNL Paris quant à l'articulation du projet de pension de famille avec son projet associatif.



» LE PROJET ARCHITECTURAL



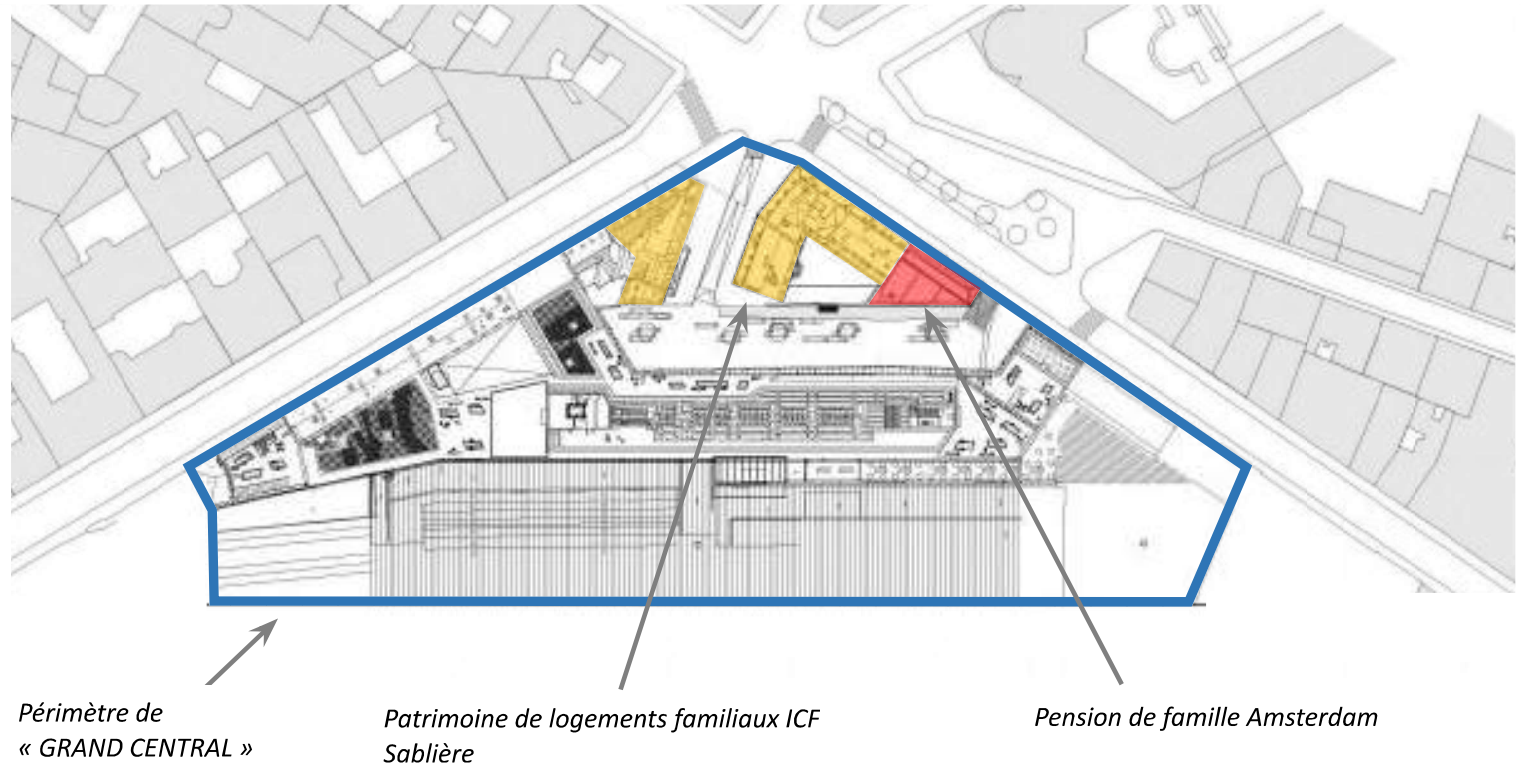
LE PROJET ARCHITECTURAL

UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE

- > La pension de famille de la rue d'Amsterdam est née de la volonté d'accompagner l'ambitieux Projet « GRAND CENTRAL – SAINT LAZARE ».
- > Saisir cette opportunité pour répondre à l'appel pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme en développant une résidence sociale là où le besoin se fait le plus ressentir: dans des lieux de centralité et d'intensité urbaine.

UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE

- > Travaux en articulation avec une gare en exploitation
- > Couverture de l'impasse d'Amsterdam
- > Végétalisation de la partie supérieure accessible au public.
- > Anciens bureaux de la SNCF restructurés et transformés en bureaux



UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE

Grand Central Saint-Lazare, Ferrier Marchetti Studio, Paris - © LUC BOEGLY



UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE

- › En 2011: opération de restructuration de 62 logements dans 2 immeubles datant de la fin du XIXème siècle.
- › L'opération incluait un bâtiment en R+1, qui n'avait pas fait l'objet de transformation. Depuis, l'évolution de la réglementation a permis de réaliser une opération de démolition/reconstruction R+1 à R+7.



LE PROJET ARCHITECTURAL

UNE CONCEPTION AU SERVICE DU PROJET SOCIAL

- > Le bâtiment est traité sobrement, aussi bien en volume qu'en matériaux.
- > Le socle et les logements sont traités de manière homogène afin de ne pas complexifier la lecture du bâtiment.
- > Les menuiseries reprennent les proportions typiques des ouvertures haussmanniennes.
- > Un matériau durable et toujours contemporain, la brique, d'une teinte proche de celle des bâtiments en pierre de taille.



UNE CONCEPTION AU SERVICE DU PROJET SOCIAL



> La pension de famille est pensée comme une maison commune. Un grand escalier ouvert et lumineux, propice aux rencontres, mène au premier étage qui offre deux grands espaces de convivialité .

> L'espace a été pensé pour veiller à la maîtrise des coûts de fonctionnement (ménage, entretien, charges locatives).

> L'aspect collectif de la structure est fondamental, et constitue un élément essentiel de la dynamique globale: ***Exemple : les espaces communs devaient être accessibles depuis le rez-de-chaussée comme un passage spontané pour aider à la sociabilisation des résidents, ce qui explique l'implantation d'un deuxième escalier largement ouvert sur le rez-de-chaussée.***

> Un local de 90 m² sur rue, mis en location auprès de la fondation Pernod Ricard, va accueillir une résidence d'artiste, avec la volonté de créer une synergie avec les résidents de la pension de famille.

CO-CONSTRUCTION ET SOUTIEN DU TERRITOIRE

- › Dialogue entre SNL et ICF et les architectes depuis très tôt dans le projet pour assurer une adéquation entre la construction et le projet social
- › Implication forte du promoteur Ametis et de l'agence d'architecture Vincent Lavergne pour l'adaptation à la vie quotidienne dans les lieux
- › Appui des élus (notamment Maire du 8ème) essentiel pour renforcer l'acceptabilité du projet: projets d'accueil spécifique peuvent susciter de l'appréhension voire rejet des riverains
- › Appui financier de l'Etat, de la Ville, de la Fondation Abbé Pierre, et de la région
 - › La Fondation Abbé Pierre a également apporté son conseil et expertise à SNL, et son soutien financier conduit à une baisse de redevance de SNL



LE PROJET ARCHITECTURAL

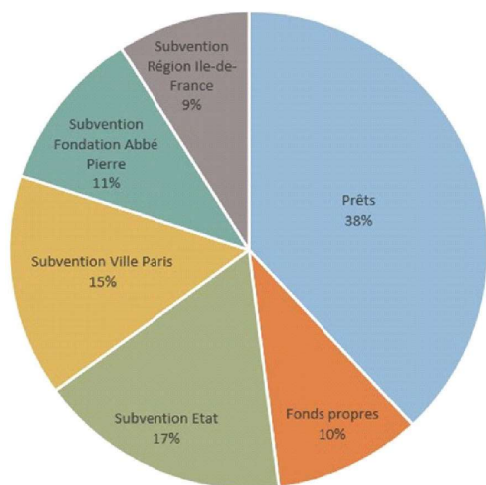
LE PROJET EN CHIFFRES

22 logements (18 m² et >20m²)
100 m² d'espaces communs
1 commerce en pied d'immeuble

Financement:

- > Prêt CDC PLAI 35 ans : **1 299 268 € 5** (36%)
- > Fonds propres: **342 183 € + 200 096 €** (commerces) (14%)
- > Subventions : **1 780 376 €** (50%)
 - Etat : 588 818 €
 - Ville de Paris : 511 182 €
 - Fondation Abbé Pierre : 370 042 €
 - Région Ile-de-France : 310 334 €

FINANCEMENTS LOGEMENTS
Montant opération : 3,6 millions d'€
Financement : PLAI



Commerces : Fonds propres : 200 096€



» LE PROJET SOCIAL



La co-construction du projet en interne

- ✓ Un **groupe de travail** composé de bénévoles, locataires et salariés autour de ce projet :
 - > Sur tous les **sujets** : les lieux et les espaces, bénévolat, équipe mobilisée, règles de fonctionnement, attribution, projection budgétaire, suivi des travaux de construction...
 - > Avec une **méthode de travail** : visites de PF, rencontres avec des partenaires, échanges et co-construction, co-rédaction du projet social



Le projet social : Les résidents

- ✓ Des **personnes isolées** à faible niveau de ressources, non accompagnées d'enfant, en situation d'isolement ou d'exclusion lourde, dont la fragilité et le parcours rend **impossible ou non souhaitable l'accès à un logement de droit commun**.
- ✓ Des personnes en capacité de vivre seules dans leur logement, mais ayant besoin d'une **présence soutenante et d'un collectif sécurisant**
- ✓ Le projet de vie en pension de famille avec l'aspect collectif inhérent et l'accompagnement de l'équipe socio-éducative **doit être porteur de sens**.

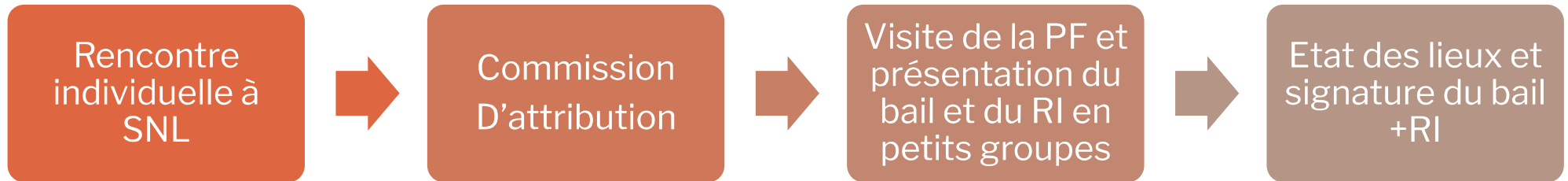


Le projet social : Le processus d'attribution

Les **réservataires**

- 7 Préfecture
- 6 Ville de Paris
- 5 mairie du 8^{ème}
- 4 SNL Paris

5 **Commissions d'attribution** : La première en septembre 2023 pour une mise en service initialement prévue en octobre



16 résidents entrés à fin décembre 2022

Le projet social : Qui sont les résidents ?

22 résidents

12 Hommes

10 Femmes

Moyenne d'âge

54 ans (de 35 à 71 ans)

Moyenne des **ressources** : 750 €

- ✓ 7 personnes au RSA (534 €)
- ✓ 8 personnes à l'AAH (971 €)
- ✓ 3 personnes à la retraite (961 €)
- ✓ 2 personnes au chômage (650 €)
- ✓ 2 personnes en emploi

Situations antérieures

5 Structures

d'hébergement

3 Hébergement

chez tiers

6 Rue

6 Logement

2 Hôtel



Le projet social : Les logements

✓ Des logements de qualité

>Les logements sont équipés d'un coin cuisine avec frigo et plaques, et d'un placard aménagé dans la pièce de vie.

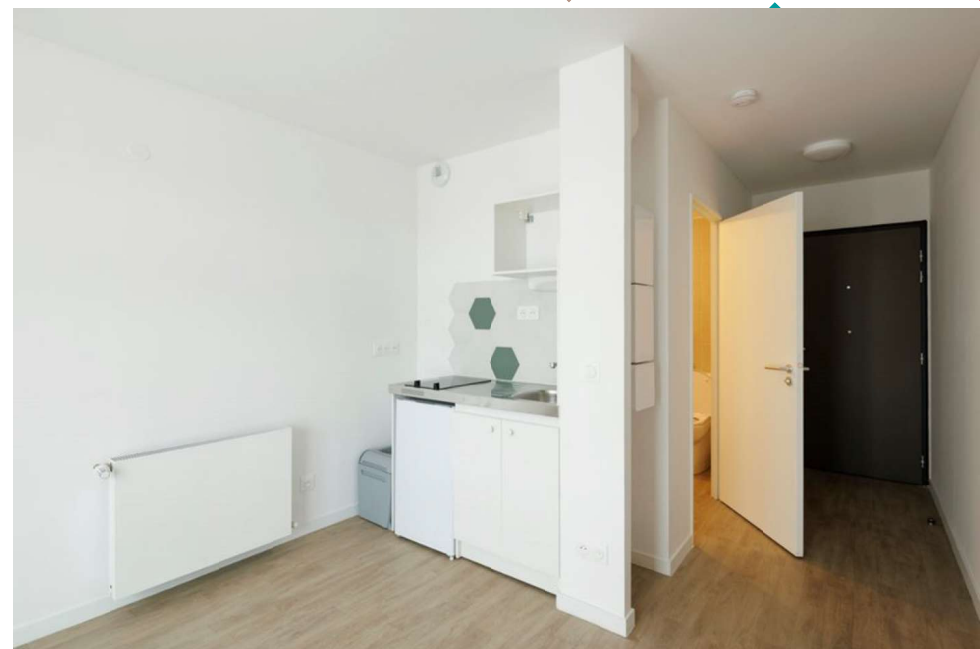
>non meublé mais avec une aide à l'installation

✓ A faible niveau de redevance : 413 à 475€

> Loyer + charges (eau, eau chaude, électricité, chauffage, ascenseur, entretien des équipements, ménage des parties communes, assurance locative du résident, taxe sur les ordures ménagères).

>Une bonne **solvabilisation** avec l'**APL** : Le taux d'effort des résidents bénéficiaire du RSA est, à titre d'exemple, entre 8 et 11%.

>Pas d'application du plafond pour les T1'



	Superficie prévue	nombre
T1	18	8
	18.1	3
	18.2	1
T1'	21.1	3
	21.2	7

Le projet social : L'équipe de la PF



✓ Soutien financier de la Fondation SNL

> Recrutement de l'équipe de la pension avant la mise en service

22

Les salarié-e-s

Une coordinatrice à plein temps : médiation, animation, intégration dans l'environnement

Un **travailleur social** à $\frac{3}{4}$ temps : s'assurer qu'un accompagnement de droit commun est bien en place

Et l'appui de l'équipe du siège de SNL : gestion locative et du patrimoine, vie associative, pôle social, finances et direction

Les bénévoles

Organisé en **COLLECTIF**

3 bénévoles engagés depuis les prémices du projet

+ Des bénévoles qui offrent du temps, des savoirs faires dans des domaines précis

>> Des réunions régulières du groupe AVEC et SANS la coordinatrice

Le projet social : La place et les missions des bénévoles

✓ Une **présence très régulière et complémentaire** de l'équipe socio-éducative :

>Participation à la **vie collective interne** : organisation de temps de convivialité, d'ateliers jeux ou pédagogiques

>Accompagnement à la socialisation et aux activités d'animation et d'**ouverture vers l'extérieur**

>Accompagnement dans la **vie quotidienne** : Repérer des lieux ressources du quartier :...

>Accompagnement des résidents (si besoin) à des **rendez-vous extérieurs**.

✓ Les bénévoles SNL bénéficient par ailleurs de **propositions de formation** (initiale puis tout au long de leur engagement).



Le projet social : Les règles de vie commune



✓ Le **règlement intérieur** : Principales règles de vie commune

Une première version a été élaborée avant l'ouverture de la pension de famille.

>Les **espaces conviviaux** sont le lieu des rassemblements autour de moments fédérateurs; ils sont toujours **ouverts aux résidents**.

>Seule la **cuisine est fermée** en dehors de la présence de responsables de l'association, au moins dans les premiers mois suivant l'ouverture.

>**L'hébergement de tiers** est possible (notamment celui des enfants ou petits-enfants des personnes logées), mais encadré dans le règlement intérieur.

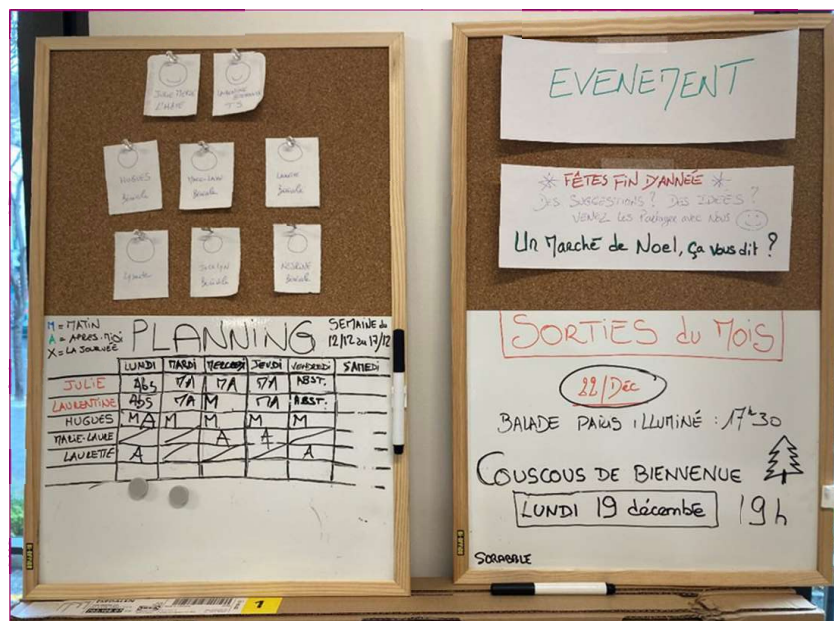
>La présence d'**animaux domestiques** est acceptée, mais encadrée dans le règlement intérieur.

>l'alcool est autorisée dans les espaces collectifs.

✓ Le **Comité des résidents**

Les premiers événements : décembre 2022 à juin 2023

- ✓ Un **Comité des résidents** par mois depuis Février 2023
- ✓ Des **repas partagés**: 1 repas de bienvenu organisé entièrement par un résident / 1 repas par mois organisé ensemble
/ 1 brunch organisé par les bénévoles / 1 Atelier pâtisserie
- ✓ Les **activités et sorties** : Cinéma avec Mme la Maire / balades à Montmartre / yoga sur une chaise



Les défis et les projets du collectif

- ✓ La gestion du collectif
- ✓ Les addictions et problématiques de santé
- ✓ La dynamique collective
- ✓ La prise de conscience de la responsabilité individuelle



ÉTUDE SUR LES ESPACES COLLECTIFS EN PENSION DE FAMILLE ET EN RÉSIDENCE ACCUEIL

Octobre 2023



Les **Acteurs** +
du logement d'insertion
Fapil + Soliha + Unafo + Unhaj

APPROCHES!
ATELIER D'URBANISME

Soutenu par


GOUVERNEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*

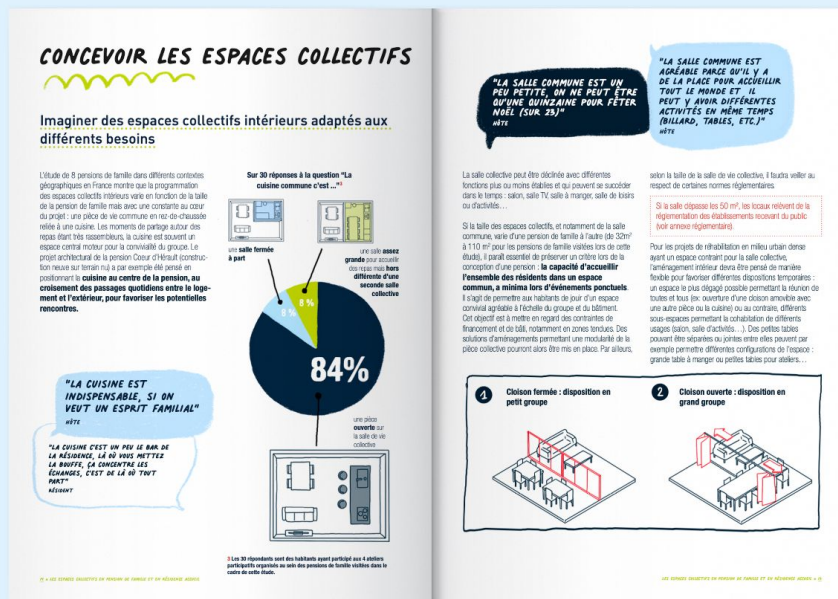
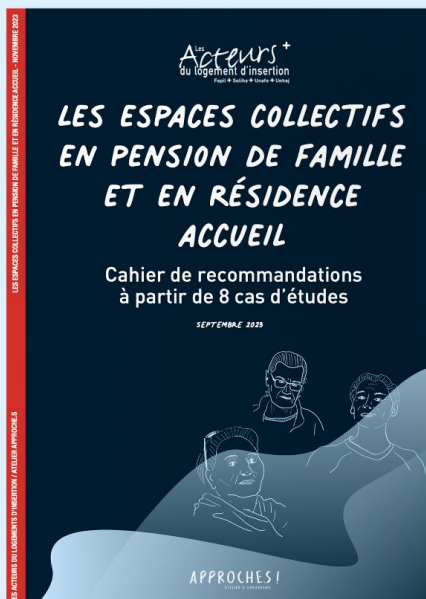
Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement

Contexte et objectifs de l'étude

Étude commandée par les Acteurs du Logement d'Insertion en 2022

Objectifs

- interroger ce qui fonctionne ou pas dans les espaces collectifs en terme de conception et d'animation
- formuler des recommandations à destination des maîtres d'ouvrages, gestionnaires et hôtes de pension de famille pour imaginer, aménager et faire vivre les espaces collectifs des pensions de famille



8 Pensions de famille visitées: visites, entretiens, ateliers

Pension de famille
La chine
(Paris)



Pension de famille
Coeur d'Hérault
(Lodève)



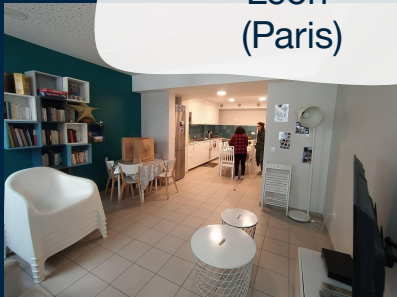
Pension de famille
Jacques Vano
(Salomé)



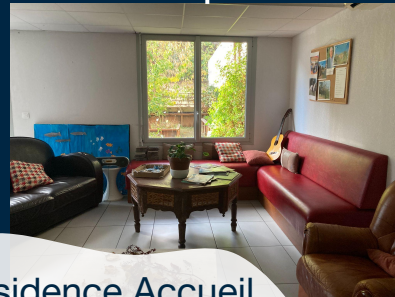
Pension de famille
Montoulivet
(Cluses)



Pension de famille
Léon
(Paris)



Résidence Accueil
Le Moulin
(Marseille)



Pension de famille
Maison des Deux Rives
(Lyon)



Pension de famille
Le Phare
(Fondettes)



Méthode



4 ateliers
inter-acteurs
habitant·e·s, hôtes,
gestionnaire



Des entretiens
résidents, hôtes,
gestionnaire



Des Observations
grille d'observations, photos

Sommaire du cahier

- **1. Quels conseils pour aménager des espaces collectifs accueillants ?**
- **2. Quels conseils pour mettre en place une dynamique de vie collective dans les espaces collectifs ?**
- **3. Tour de France de 8 pensions de famille**
- **Boîte à outils**

1. Quels conseils pour aménager des espaces collectifs accueillants ?

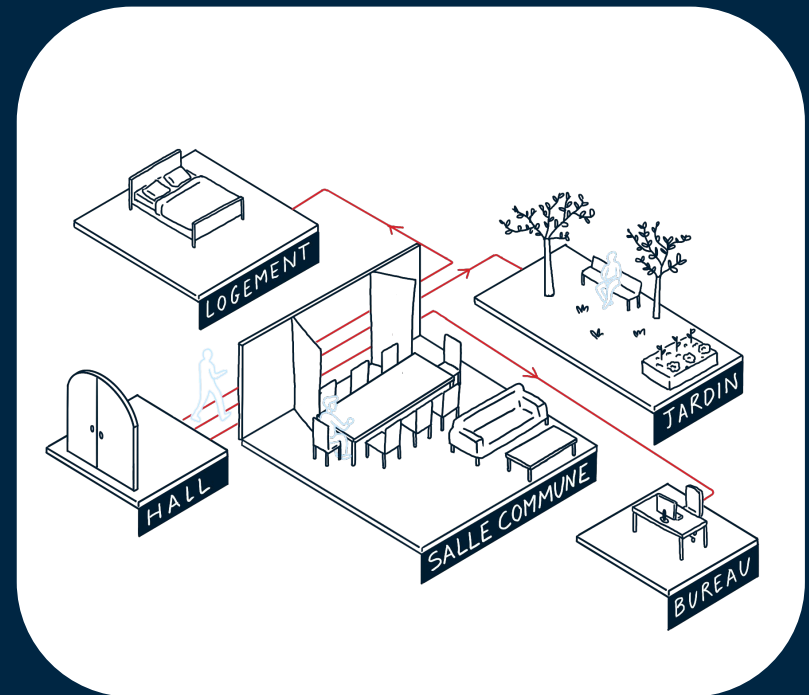
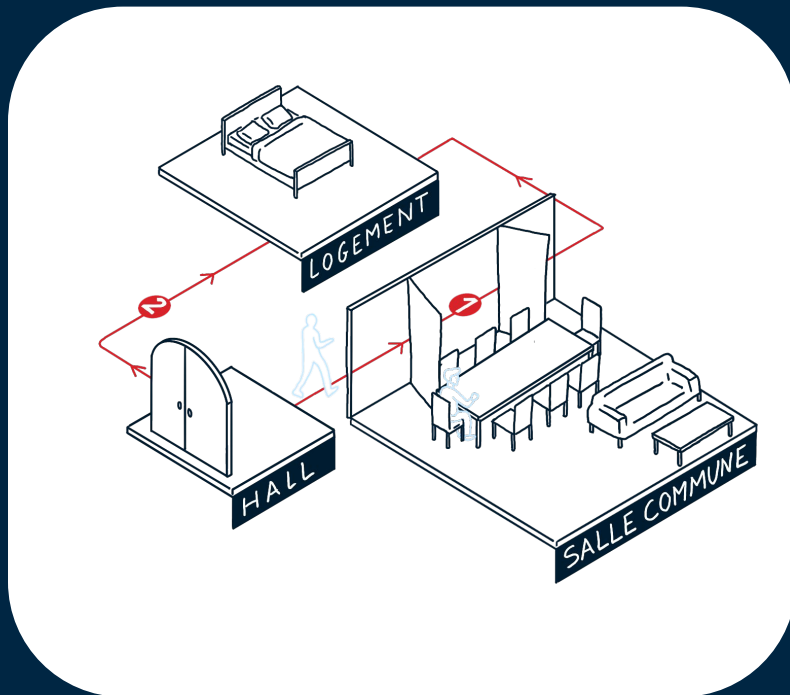
1.1 Concevoir les espaces collectifs

1.2 Apprécier l'aménagement des espaces collectifs pour les adapter à la vie de la pension famille

☀️ Faciliter les cheminements vers les espaces collectifs

⋮

les positionner stratégiquement en rez-de-chaussée, sur les parcours quotidiens des résidents afin qu'ils puissent naturellement passer devant, sans imposer le passage par les communs à chaque entrée/sortie.



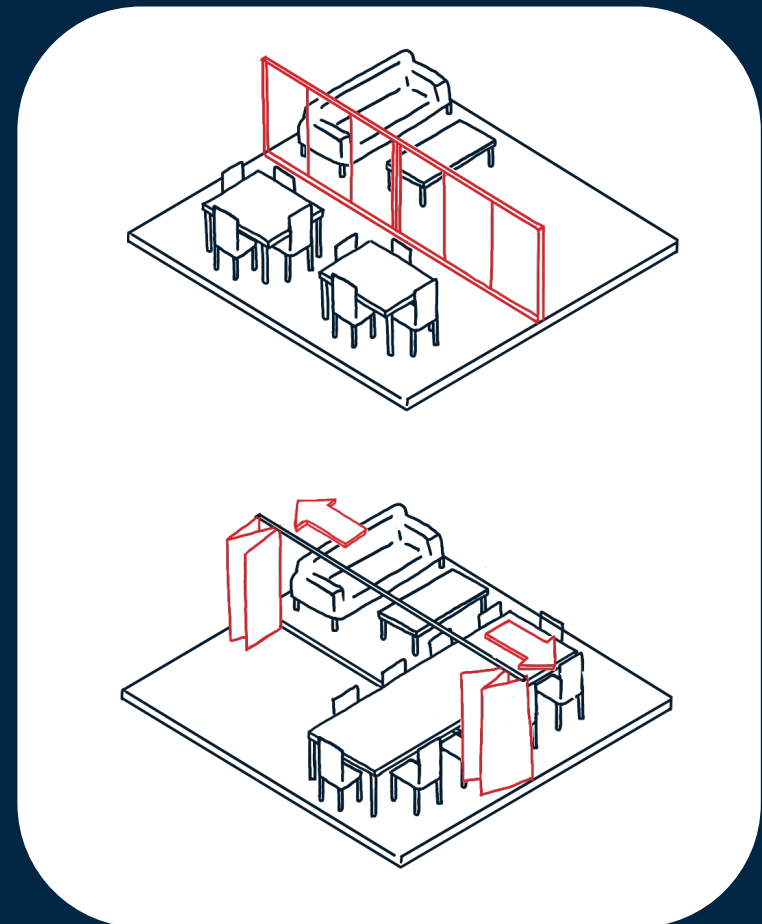
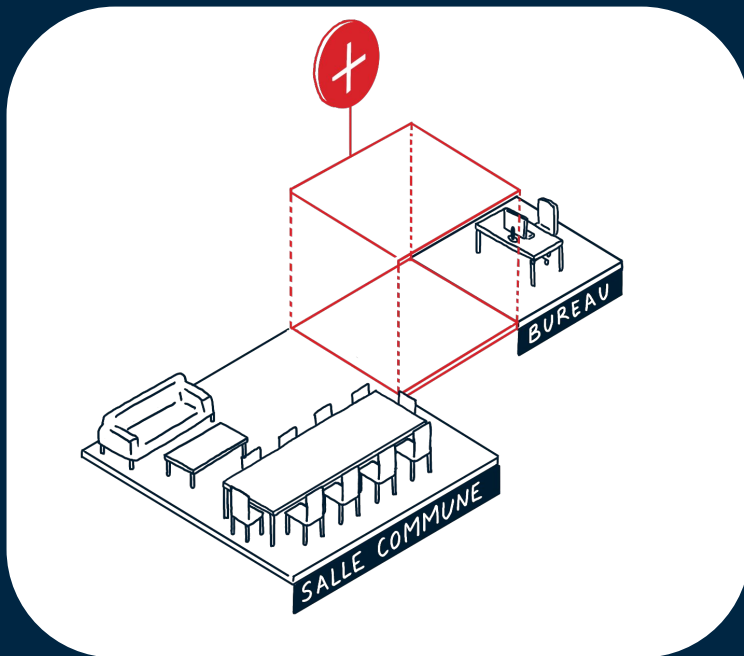


Montoulivet



✱ Être en capacité d'accueillir l'ensemble des résidents dans un espace commun :

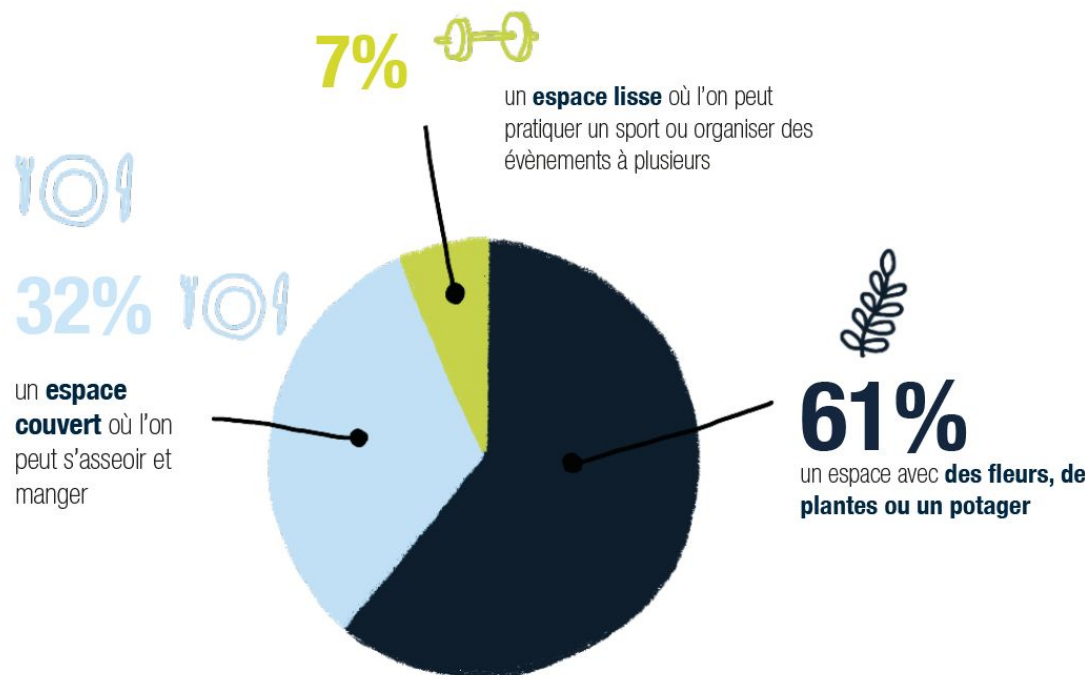
Prévoir a minima une pièce plus petite, complémentaire à la pièce de vie collective, afin d'éviter d'utiliser la salle collective pour organiser des réunions professionnelles





☼ Privilégier autant que possible un espace collectif extérieur végétalisé

Sur 30 réponses à la question :
“Un espace extérieur agréable c’est ...”

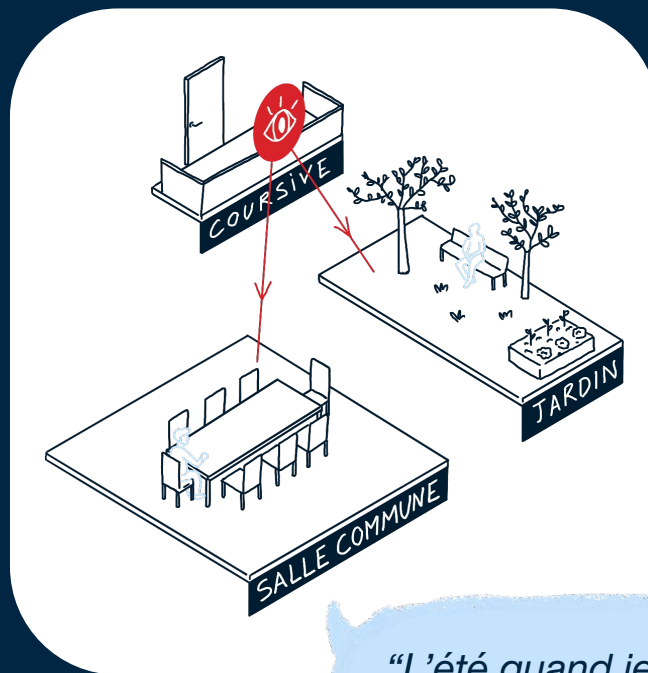
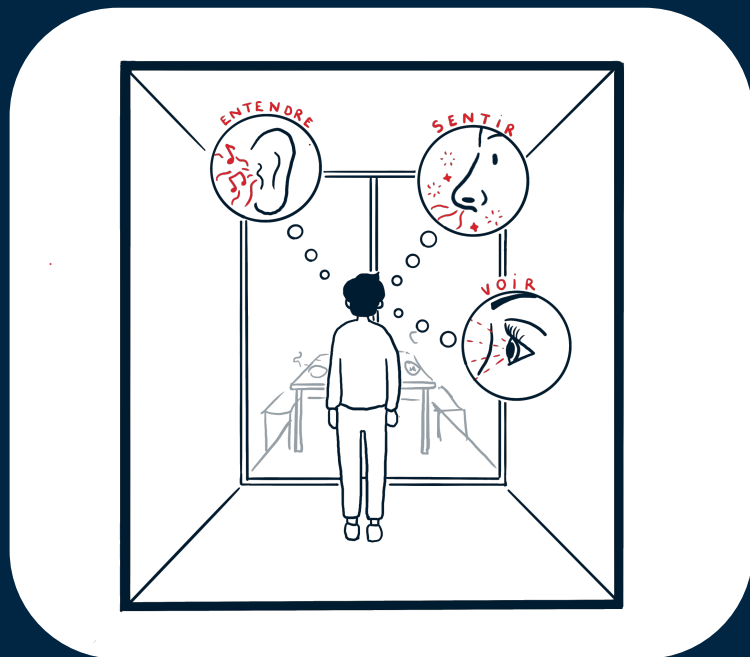


Les 30 répondants sont des habitants ayant participé aux 4 ateliers participatifs organisés au sein des pensions de famille visitées dans le cadre de cette étude.





✻ Créer des espaces collectifs où l'on peut voir et être vu ou entendre et être entendu afin de créer la possibilité d'interactions sociales entre habitants



“L’été quand je vois qu’il y a du monde dans le jardin depuis chez moi (Didier, José, Denis, Francis et moi), je descends, je propose de jouer au triomino, on boit du café”
Résidente

Coeur d'Hérault (vue depuis le jardin)



Jacques Vano (vue depuis les logements)



☀ Créer les conditions favorables à l'émergence de temps de convivialité grâce au mobilier choisi

Adapter la décoration au groupe de résidents tout en anticipant la possibilité d'évolution dans le temps



☀ Créer les conditions favorables à l'émergence de temps de convivialité grâce au mobilier choisi

Favoriser l'appropriation des espaces collectifs intermédiaires



☀ Évaluer régulièrement le vécu des résidents dans les espaces communs afin d'adapter l'aménagement

des espaces communs à l'évolution du groupe.

Organiser des chantiers participatifs pour améliorer les espaces



**Chantier participatif de la terrasse
de la résidence accueil Jane Pannier à Marseille**

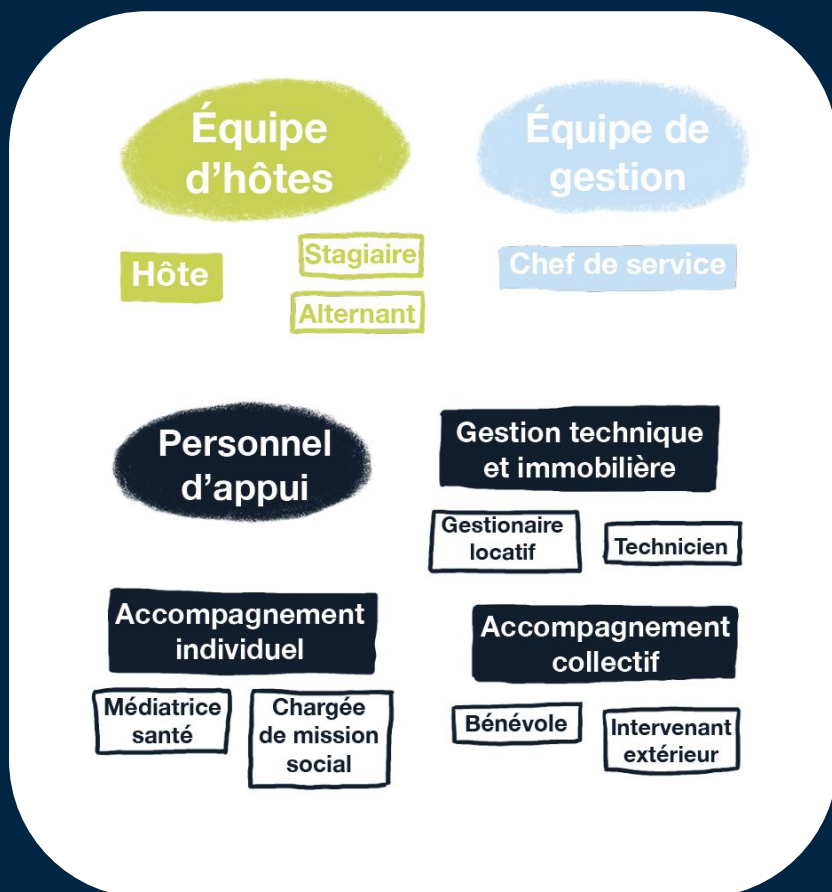
2. Quels conseils pour mettre en place une dynamique de vie collective dans les espaces collectifs ?

2.1 Traduire le projet social de la pension de famille dans la vie des espaces collectifs

2.2 Soutenir les changements de dynamique dans l'usage des espaces collectifs

☀ Les hôtes sont des “locomotives” de la vie collective dans les espaces communs :

Mobiliser a minima deux hôtes sur une pension de famille dont au moins un hôte référent à temps plein et proposer des temps de partage avec d'autres professionnels intervenant en pension de famille pour éviter un sentiment d'isolement.



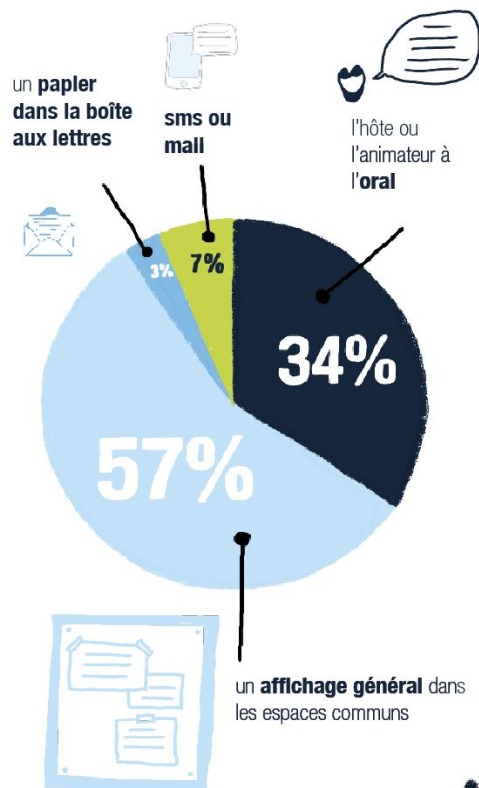
*“On ne s'arrête pas à l'envie des résident·es : il faut leur susciter de nouvelles idées aussi. Si on ne crée pas de dynamique ça ne prend pas”
hôte*

2. Quels conseils pour mettre en place une dynamique de vie collective dans les espaces collectifs ?

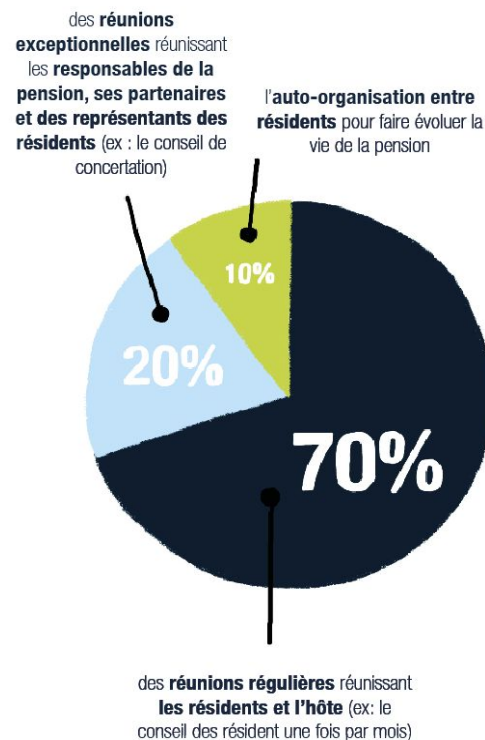
☀ **Utiliser plusieurs canaux pour communiquer aux habitants** sur la vie de la pension de famille

☀ **Mettre en place des temps de parole réguliers** réunissant résidents et hôtes. Réévaluer régulièrement de manière collective la vie dans les espaces communs

Sur 30 réponses à la question :
“La communication sur les activités et événements de la pension passe par...”

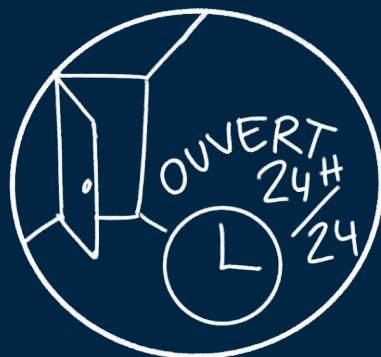


Sur 30 réponses à la question :
“Les résidents participent aux décisions de vie commune de la pension via...”



☀ Les espaces communs sont une extension du logement

- Privilégier leur accessibilité en continu et de manière inconditionnelle.



Laisser les espaces communs toujours ouverts

logement:
espace privé

coursive ou palier:
espace intermédiaire
semi-privé

espaces communs
considérés comme
extension du
logement



*“Si on ferme cet espace, on considère ça comme une privation de liberté, ça fait partie de leur redevance (...) moi quand je viens bosser je viens chez les habitants”
hôte*



☀ Renforcer l'ancrage de la pension de famille dans son territoire

, à travers des liens choisis avec le voisinage et des partenariats avec des structures extérieures (médicales, culturelles, sportives, sociales).

«On fait des paniers pour Clara, la maraîchère voisine. On échange des poireaux contre des figues.»

Résident

“Il faut amener l'extérieur ici et montrer qu'on vit normalement ici, les gens quand ils connaissent pas, ils ont peur”

Résident

Liste de **typologies de partenaires potentiels pour l'aménagement et l'animation des espaces collectifs** (non exhaustive)



- Ressourcerie locale
- Emmaus



- association sportive locale
- piscine



- Fondation Abbé Pierre et ses manifestations (Sête à toi, une place à table)



- Banque alimentaire
- Restos du coeur



- culture du cœur
- équipements locaux (cinémas, théâtres, bibliothèque...)

3. Tour de France de 8 pensions de famille

Exemple de fiche-diagnostic

Date d'ouverture
2018, relocalisation dans un bâtiment neuf d'une pension déjà existante

Ville / type de territoire
Lodève (34), semi rural

Gestionnaire
Association Adages - pôle social

Construction neuve ou réhabilitation
Neuve

Maîtrise d'ouvrage
Adages

Nombre de logements
26 logements (24 sur site + 2 en diffus)

Nombre d'étage(s)
2 étages (sans ascenseur)

Nombre de résidents
27 résidents (24 sur site + 3 en diffus)

Particularités

- La pension dispose de trois logements «hors les murs» pour les personnes qui ont besoin de plus d'intimité. La capacité totale de la pension est de 27 places (24+3)
- La pension de famille préexistait de manière dérogatoire grâce à la location de biens dans le secteur privé
- Le site abritant la pension de famille dispose de deux logements pour l'accueil de personnes victimes de violences intraconjugales

COEUR D'HERAULT



COORDINATEUR
1x/semaine
et sur demande



HÔTE
plein temps



HÔTE
plein temps



HÔTE
mi-temps



ALTERNANTE



TECHNICIEN
1x/semaine

OUVERTURE EN SEMAINE,
EN PRÉSENCE DES HÔTES



LES ESPACES COMMUNS

EXTÉRIEUR

- Jardin potager partagé
- Jardin aromatique et aquatique
- Parcelle non définie accueillant des poules
- Coursives (avec tables partagées pour 2 logements)



INTÉRIEUR

- Différentes salles communes (cuisine au centre, salle à manger, salon avec poêle) reliées entre elles de 110m² (possibilité de fermer la cuisine et circulations libres entre les espaces)

- Buanderie
- Atelier (utilisé comme stockage)
- 1 chambre d'amis
- 2 bureaux en location

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Régulières

- cuisine et repas partagés (4 jours par semaine)

Ponctuelles

- restaurant/cinéma très appréciées
- balades à la rivière, à la plage, en forêt, piscine (dans une ville à un quart d'heure)
- ateliers créatifs (ex: écriture)
- jardinage
- grand ménage annuel

Exceptionnelles

- portes ouvertes

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Conseil de maison** (1 fois par trimestre) : avec résidents, hôtes et chef de service. Discussions sur les problématiques de la vie de la pension (la moitié des résidents présents)

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- De manière volontaire pour les tâches quotidiennes
- Grand ménage collectif annuel

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- Co-concevoir l'architecture de la pension avec les futurs hôtes et gestionnaire permet d'adapter les espaces au fonctionnement collectif (cuisine au coeur de la résidence, accueil de grand groupe possible, coursive espace de vie)

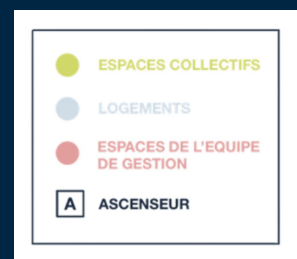
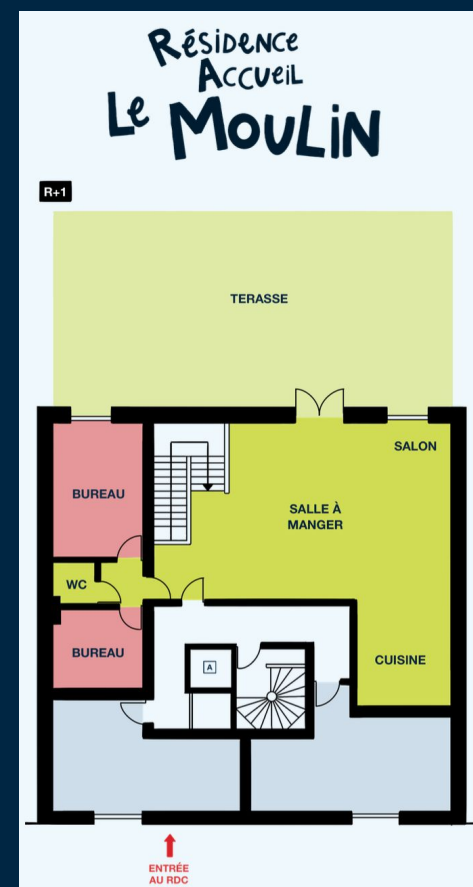
2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

- Ritualiser le quotidien des résidents (ex: petit déjeuner tous les matins, des repas préparés avec les résidents 4 fois par semaine en partenariat avec banque alimentaire)
- Prendre en compte une durée minimum (3-4 ans) pour fédérer une "équipe de résidents" et installer une dynamique collective

3 FONCTIONNEMENT

- Faire appel à un ou une alternante et un poste de technicien partagé avec d'autres pensions pour soulager les hôtes
- Proposer des créneaux et des thèmes aux résidents pour utiliser la salle collective en autonomie: prêt de clés le week-end (ex: regarder un match de foot, organiser un goûter)

Exemple de plans des espaces collectifs des pensions



Boîte à outils

Exemple de fiche-outil

FICHE OUTIL 3

QUIZZ PARTICIPATIF SUR L'AMÉNAGEMENT ET LES GESTION DES ESPACES COLLECTIFS D'UNE PENSION DE FAMILLE

Durée
environ 30 minutes

Objectifs

- comprendre collectivement les envies et les préférences de chacun en terme d'aménagement et de gestion
- discuter collectivement des possibles évolutions d'aménagement et de gestion

Moyen humain

- Animation : 1 à 2 personnes
- Participation : Pas de limite de participants (habitants, comme professionnels)

Outils

petits panneaux en bois avec 4 chiffres, feuille en papier avec 4 chiffres, ardoise... à soulever pour répondre aux questions

En option : ordinateur, télévision ou écran pour faire défiler les questions (au préalable les questions devront être recopiées sur un logiciel informatique de diaporama)

un bloc note et un stylo pour prendre en note les réponses aux questions et les commentaires

Déroulé

- Une des personnes qui anime énonce l'objectif et le déroulé de l'atelier :

"Nous allons imaginer ensemble l'aménagement et la gestion des espaces collectifs d'une nouvelle pension de famille. Pour cela, nous allons vous répondre à des questions avec un choix de 1 à 4 réponses. Vous pourrez répondre en soulevant le panneau (ou ardoise, ou papier, etc.) correspondant, et nous pourrions débriefer du choix de chacun à la fin de chaque question".

- La personne qui anime ou une seconde personne prend en note l'ensemble des réponses et les commentaires que soulèvent chaque sujet.

AMÉNAGEMENT

1 UN AMÉNAGEMENT AGRÉABLE ET CONVIVIALE POUR UNE SALLE DE VIE OÙ ON A ENVIE D'ÊTRE AVEC LES AUTRES, C'EST (1 SEUL CHOIX) :

- un endroit plein de couleurs ;
- un endroit confortable avec des fauteuils et canapés ;
- un endroit pour être ensemble à 10 personnes mais aussi en petits groupes (ex: tables à réagencer) ;
- un endroit que je peux décorer / transformer avec les autres résidents (mobilier mobiles)

2 LE BON EMPLACEMENT POUR LA SALLE COLLECTIVE, C'EST (PLUSIEURS CHOIX) :

- pas loin de l'entrée de l'immeuble
- loin de mon logement
- loin des bureaux de l'équipe
- près de la rue ou d'une grande fenêtre sur l'extérieur

3 LA CUISINE COMMUNE EST (1 SEUL CHOIX) :

- ouverte sur la salle de vie collective
- dans une salle fermée à part
- assez grande pour accueillir des repas mais hors de la pièce de vie

4 UN ESPACE DE RENCONTRE POUR DISCUTER EN PETIT GROUPE (2-3) TRANQUILLEMENT EST (1 SEUL CHOIX) :

- dans un petit espace aménagé au sein d'une grande pièce collective
- dans une petite pièce commune (ex : alcôve, petit salon, etc.)
- dans un espace extérieur (jardin, cour, devant l'immeuble)
- sur un palier aménagé pas loin de mon logement

5 UN ESPACE EXTÉRIEUR AGRÉABLE, C'EST (1 SEUL CHOIX) :

- un espace avec des fleurs, des plantes ou un potager ;
- un espace couvert où l'on peut s'asseoir et manger ;
- un espace lisse où l'on peut pratiquer un sport et organiser des évènements à plusieurs

6 DEVANT LA PENSION, IL Y A :

- un banc pour s'asseoir et regarder les gens passer
- un auvent couvert pour discuter et se protéger de la pluie ou du soleil
- un espace partagé pour jardiner avec des associations ou écoles du quartier

7 S'IL Y A UN ESPACE DE STOCKAGE SUPPLÉMENTAIRE EXTÉRIEUR AU LOGEMENT, JE L'INSTALLERAI (1 SEUL CHOIX) :

- dans une salle collective à l'extérieur;
- dans des espaces individuels fermés, sur chaque palier;
- je ne préfère pas qu'il y ait de stockage commun

8 LES TOILETTES COMMUNES DEVRAIENT ÊTRE (1 SEUL CHOIX) :

- mixtes pour toutes et tous
- non mixtes femmes et hommes séparées

Merci !

Kelly Ung, Jeanne Ly et Marguerite Salpin
atelierapproches@gmail.com
www.atelierapproches.fr

Les **Acteurs** +
du logement d'insertion
Fapil + Soliha + Unafo + Unhaj

APPROCHES!
ATELIER D'URBANISME

Soutenu par


GOUVERNEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Délégation interministérielle
à l'hébergement et à l'accès
au logement**

Réunion plénière AFFIL

Enseignements principaux du projet d'application des sciences comportementales à l'ouverture des pensions de famille

10/10/2023

Pensions de famille et résidences accueil dans le Plan Logement d'abord

Outil plébiscité par tous les acteurs : leur pertinence en matière d'insertion des personnes au long parcours de rue et d'hébergement est largement reconnue, et leur coût moindre par rapport aux places d'hébergement, pourtant moins qualitatives.

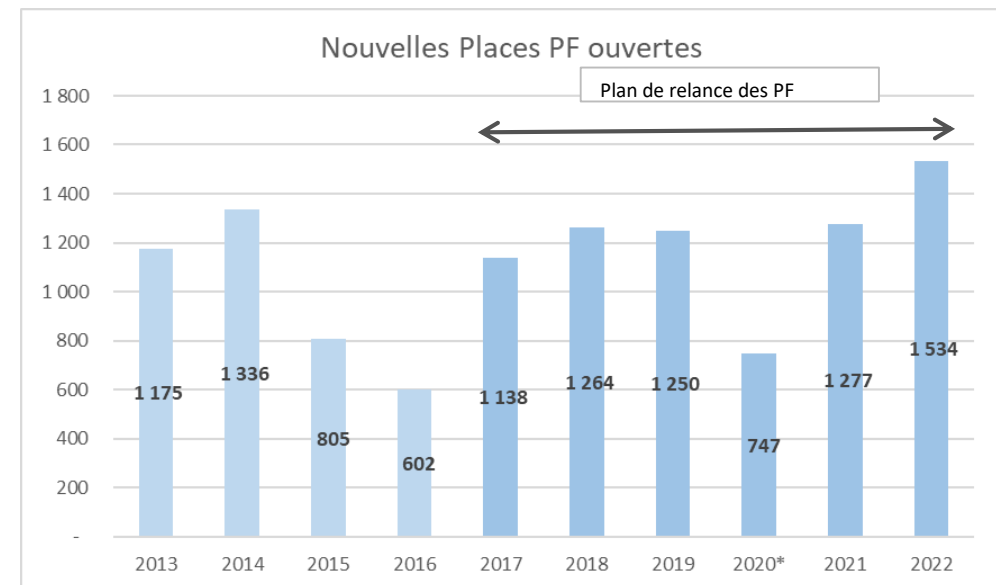
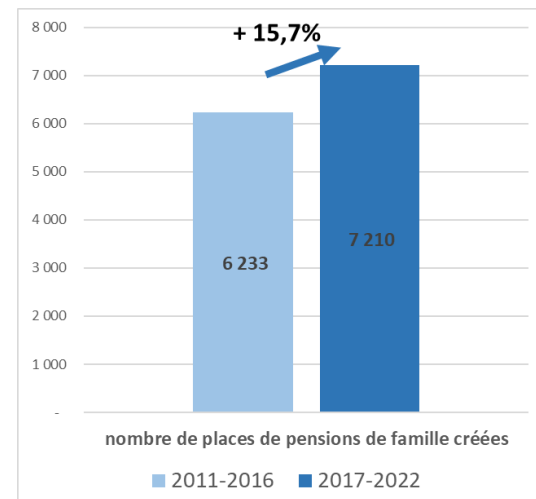
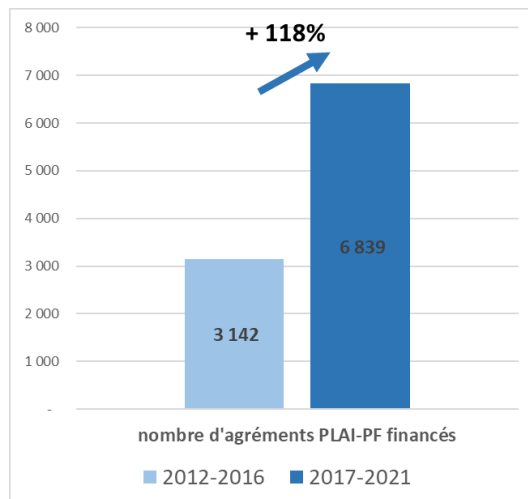
=> **Véritable outil de lutte contre l'exclusion**



Les pensions de famille et les résidences accueil constituent **l'un des piliers du plan Logement d'abord** : le plan LDA 1 prévoyait la création de **10 000 places sur la période 2017-2022** (1/3 en résidences accueil).

Si les mesures de relance engagées dans ce cadre ont permis un redémarrage réel des nouveaux projets depuis 2017, **cet objectif n'a pas été atteint.**

Bilan au 31/12/2022 : 7 210 places (72% de l'objectif).



Pensions de famille et résidences accueil dans le Plan Logement d'abord

Au 31/12/2022, le dispositif des pensions de famille/résidences accueil comptait 22 654 places (pensions de famille et résidences accueil), soit environ 900 structures en France.

Région	nbre de places de PF/RA
Auvergne Rhône-Alpes	2 319
Bourgogne Franche-Comté	1 119
Bretagne	1 008
Centre-Val-de-Loire	1 000
Corse	54
Grand Est	2 042
Hauts de France	2 563
Ile-de-France	3 994
Normandie	1 123
Nouvelle-Aquitaine	2 032
Occitanie	1 989
Pays de la Loire	1 125
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 629
z971 Guadeloupe	112
z972 Martinique	234
z973 Guyane	62
z974 La Réunion	201
z975 St Pierre et Miquelon	0
z976 Mayotte	48
Total	22 654

Pensions de famille et résidences accueil : les freins identifiés

Pourquoi ce retard dans l'atteinte des objectifs?

- En début de plan, **période de remobilisation des opérateurs** (bailleurs sociaux, gestionnaires) **nécessaire pour relancer la dynamique d'investissement** (suite période de creux).
=> Enseignement : éviter les « stops and go » dans le soutien apporté aux opérations.
 - **Durée moyenne des opérations de l'ordre de 3 à 4 ans** (entre validation du projet en comité régional et l'ouverture effective des structures). Délais difficiles à optimiser.
 - **Difficultés à équilibrer les opérations**, en raison : des espaces collectifs (qui ne sont pas financés par les subventions de l'Etat), de la taille des logements (T1' privilégiés) = vient renchérir le coût de construction.
=> **En moyenne, en coût de construction au m², une pension de famille coûte 50% plus cher qu'un immeuble de LLS (hors foncier). Des outils de financements existent (PLAI adapté) mais restent méconnus. Capacité des collectivités à apporter des subventions complémentaires déterminante.**
- + aléas de chantier, rareté du foncier (nécessité de trouver des fonciers bien desservis, à proximité de toutes les commodités).

Pensions de famille et résidences accueil : les freins identifiés

➤ Principal frein relevé : réticences des élus locaux.

Une fois les pensions de famille ouvertes, elles font pourtant l'unanimité.

⇒ Pourquoi ces réticences? Comment déconstruire les représentations qui peuvent les expliquer?

Pour répondre à ces questions, lever ces freins, la Dihal a fait appel au **département des sciences comportementales de la Direction interministérielle de la Transformation Publique (DITP)**.

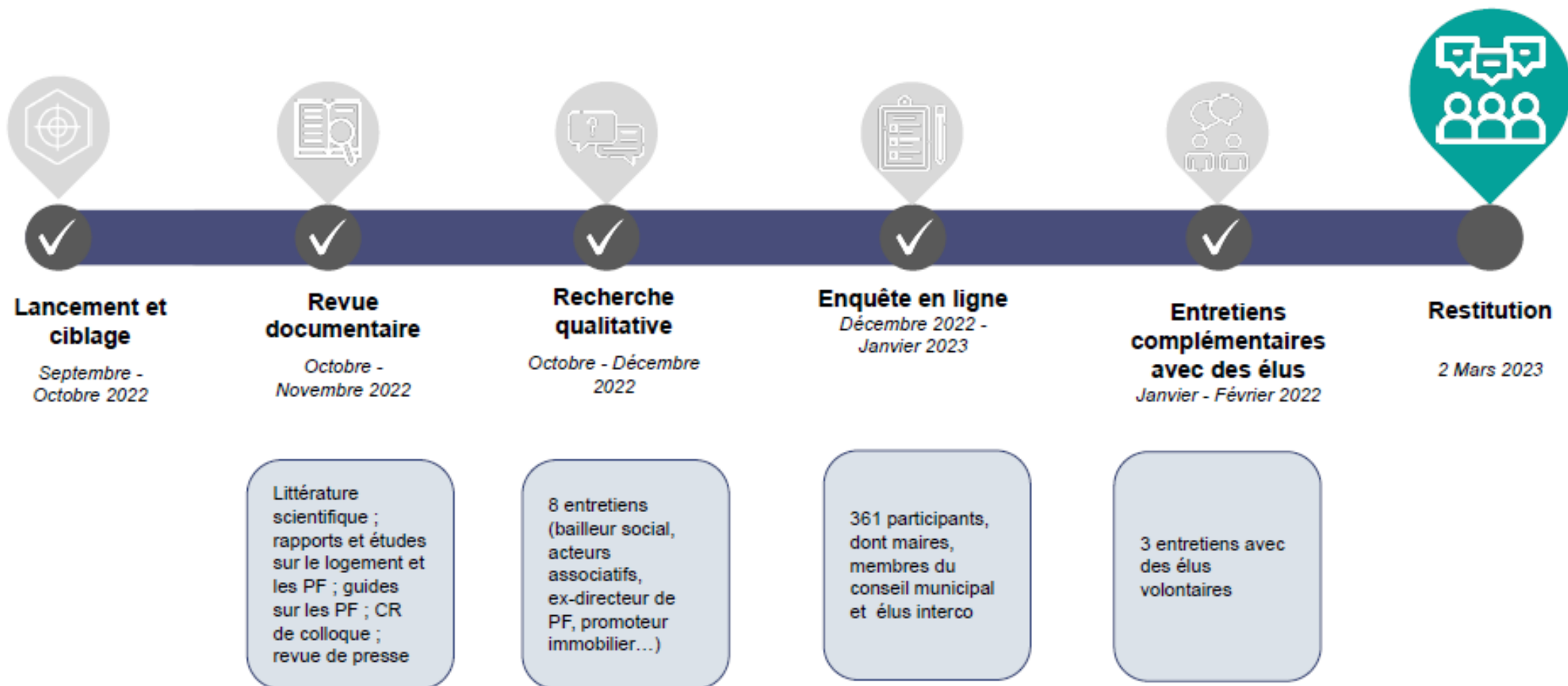
*Les sciences comportementales permettent de mieux comprendre les mécanismes de décisions des usagers, leurs attentes ou leurs pratiques. L'objectif est de proposer **des solutions adaptées aux comportements humains, notamment en testant et en évaluant, pour permettre une mise en œuvre effective des politiques publiques.***

Précédents rapports produits par la DITP (sur sollicitations MTE):

- « **Comment encourager la présence à l'audience des locataires menacés d'expulsion ?** » (commande Dihal - janvier 2023). Enjeu : identifier les principaux freins à la présence à l'audience judiciaire des locataires, leur présence augmentant considérablement leurs chances d'obtenir une solution favorable.
- « **Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants grâce aux leviers comportementaux** » (commande DGALN - juin 2022).

L'étude de la DITP//sciences comportementales : la méthode

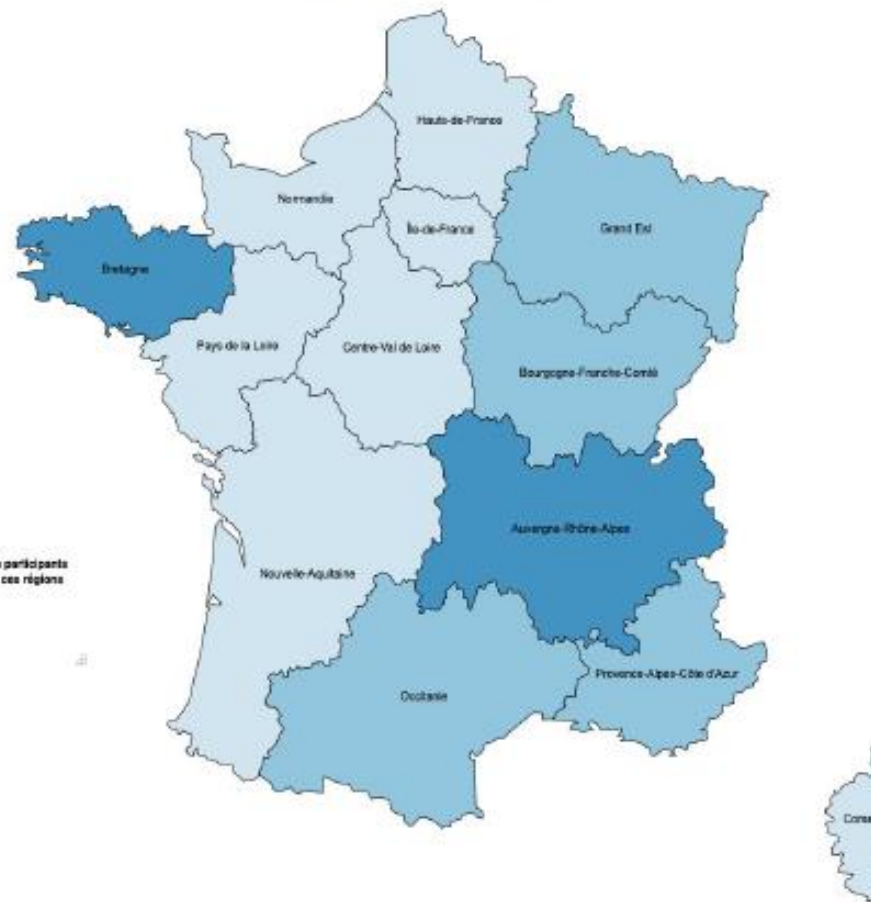
Aperçu de la méthodologie



L'étude de la DITP//sciences comportementales : la méthode

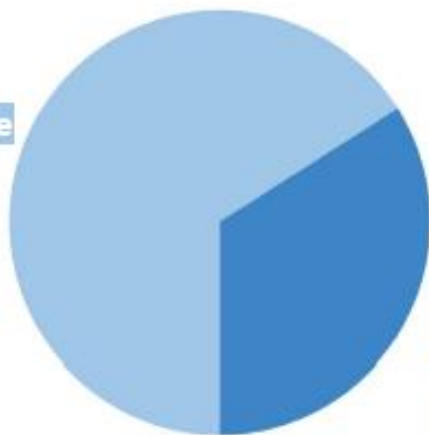
- ❖ Enquête réalisée auprès de 361 participants entre le 8 décembre 2022 et le 31 janvier 2023
- ❖ Relayée sur 9 canaux différents (Réseau France Urbaine, Gazette des communes, réseaux sociaux DITP...)

L'enquête auprès des élus



66%

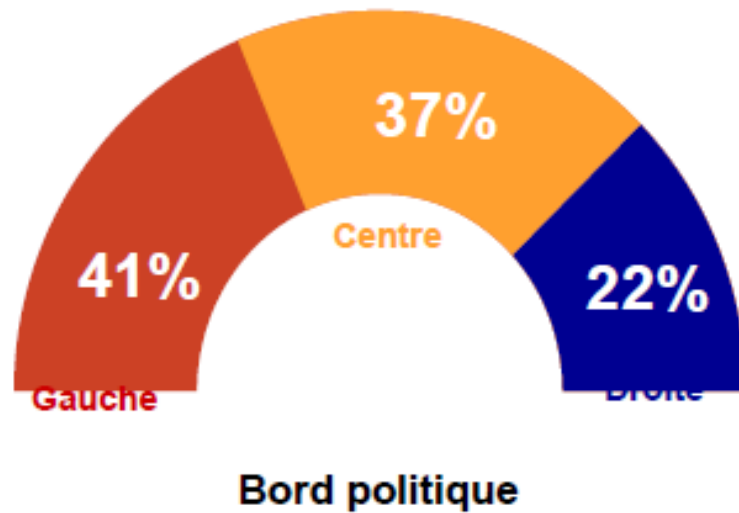
sont des élu.e.s de communes de moins de 3500 habitants



34%

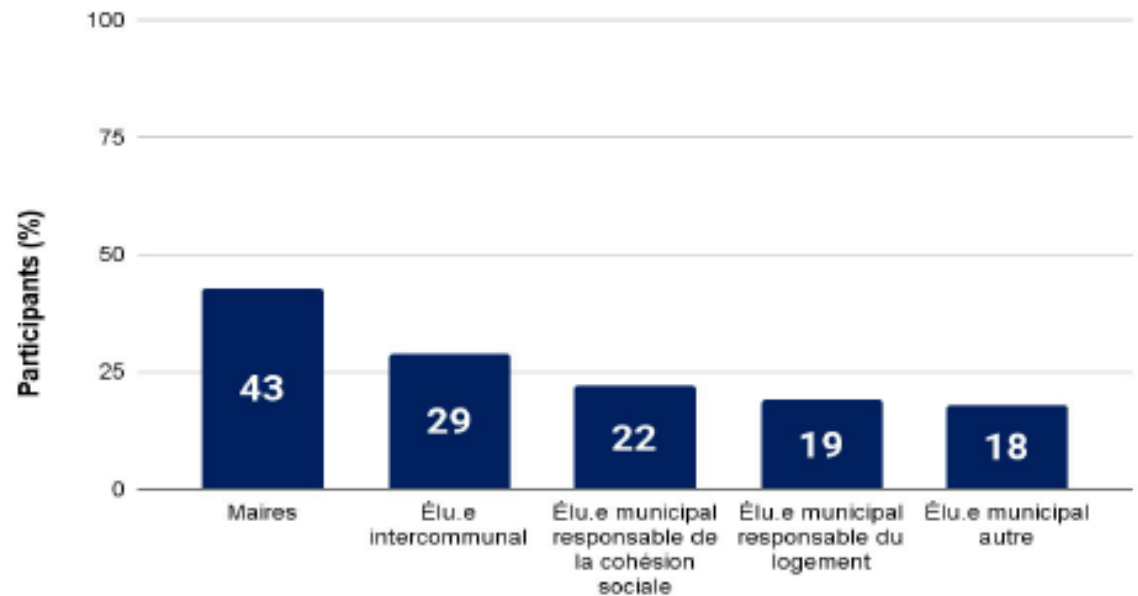
sont des élu.e.s de communes de plus de 3500 habitants

L'étude de la DITP//sciences comportementales : la méthode



Note. Ici nous avons classé les répondants selon leurs réponses à la question suivante « À quel parti politique appartenez-vous ? » en réunissant dans une seule catégorie ceux s'identifiant de droite ou d'extrême droite ensemble (idem pour la gauche et ceux se qualifiant du centre) (N = 361).

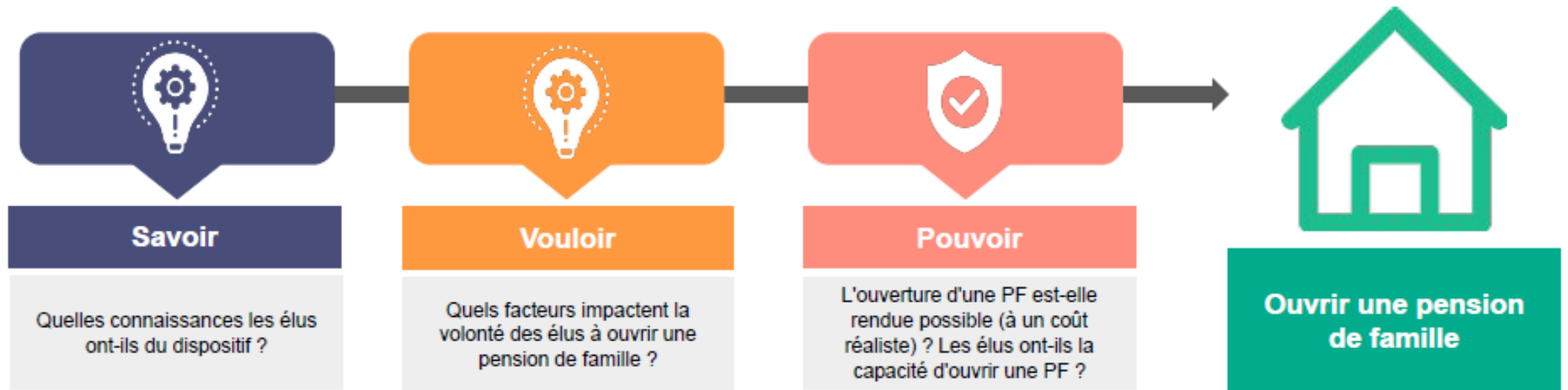
Qualification de l'échantillon



Note. Les différentes fonctions ne sont pas mutuellement exclusives puisqu'il existe de petites communes dans notre échantillon dans lesquelles les élus cumulent plusieurs fonctions à la fois (N = 361).

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Les étapes du parcours d'adhésion des élus : connaître le dispositif, le juger pertinent pour sa commune et pour soi et être en capacité de se lancer



Trois étapes clés pour qu'un élu local se place en soutien de la création d'une pension de famille. Les élus doivent :

- 1) **savoir** : avoir les connaissances et compétences nécessaires ;
- 2) **vouloir** : estimer que les bénéfices dépassent les coûts potentiels ;
- 3) **pouvoir** : avoir les capacités d'action et se trouver dans un environnement aidant.

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Savoir : freins principaux et pistes de leviers



Savoir :

Quelles connaissances les élus ont-ils du dispositif ?

Freins identifiés

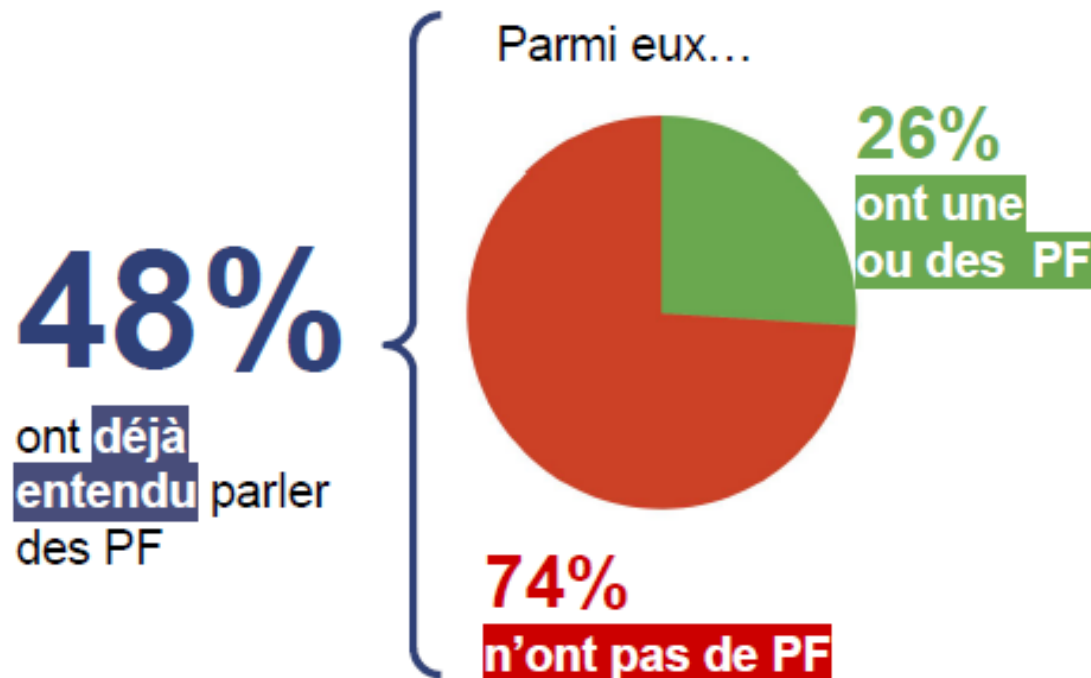
- ❖ Le dispositif demeure peu connu par les élus locaux
- ❖ Certains aspects du dispositif semblent encore mal compris
- ❖ Le nom du dispositif semble être un facteur de confusion

Pistes de leviers

- ❖ S'appuyer sur des messagers efficaces
- ❖ Créer et activer un réseau de maires ambassadeurs

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Savoir : le dispositif demeure peu connu



- 52% des participants n'avaient pas entendu parler du dispositif avant l'enquête
- La proportion nationale est susceptible d'être supérieure
- Ce résultat fait écho à la littérature et aux perceptions des acteurs interrogés en entretien
- Le niveau de connaissance semble homogène pour l'ensemble des postes occupés par les répondants

« Beaucoup d'élus ne connaissent toujours pas les pensions de famille. »

Acteur associatif

Q1. Avez-vous déjà entendu parler des pensions de famille (anciennement « maison relais ») ? (N = 361)

Q2. Votre commune ou intercommunalité compte-t-elle une ou plusieurs pensions de famille ? (N = 172)

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : organiser des visites de pensions de famille pour les maires

- ❖ Les acteurs associatifs interrogés ainsi qu'un promoteur immobilier ont souligné **l'efficacité des visites pour convaincre les élus**
- ❖ Les visites ont été choisies par 57% des répondants comme **une des actions les plus pertinentes pour sensibiliser les élus**
- ❖ C'est d'ailleurs un des enjeux de la Semaine nationale, dont la portée pourrait être accrue par :
 - Les leviers proposés autour des messagers et canaux d'information
 - Mise en avant de la participation de maires sur les réseaux sociaux / dans les médias
 - Partenariat médiatique (documentaire, etc.)



« Je ne connais pas de maire qui visite une pension et ne dise pas 'j'en veux une chez moi.' On les retrouve ouverts et transformés. Ça parle à l'ensemble des maires. »

Acteur associatif

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : mobiliser les élus comme ambassadeurs

Les élus eux-mêmes comme premiers ambassadeurs du dispositif

- ❖ Partager des témoignages de maires a été identifié dans l'enquête comme l'action la plus convaincante pour communiquer auprès d'élus

Cette mobilisation pourrait se faire à travers :

- ❖ La formation de réseaux de maires
- ❖ La diffusion d'informations et matériels de formation au sein de réseaux existants (associations de maires, mais aussi interco/agglo/infolettres de la région...)
- ❖ Nomination de maires « ambassadeurs »



Une des associations du réseau de maires de l'AMF, cette Union regroupe plus de 100 maires. L'Union organise régulièrement des formations à destination des maires membres.

« Les meilleurs ambassadeurs [pour ce dispositif], c'est des élus de village du même type qui auraient eu des expériences positives. »

Élu local

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Vouloir : freins principaux et pistes de leviers



Vouloir :

Quels facteurs affectent la volonté des élus à ouvrir une pension de famille ?

Freins identifiés

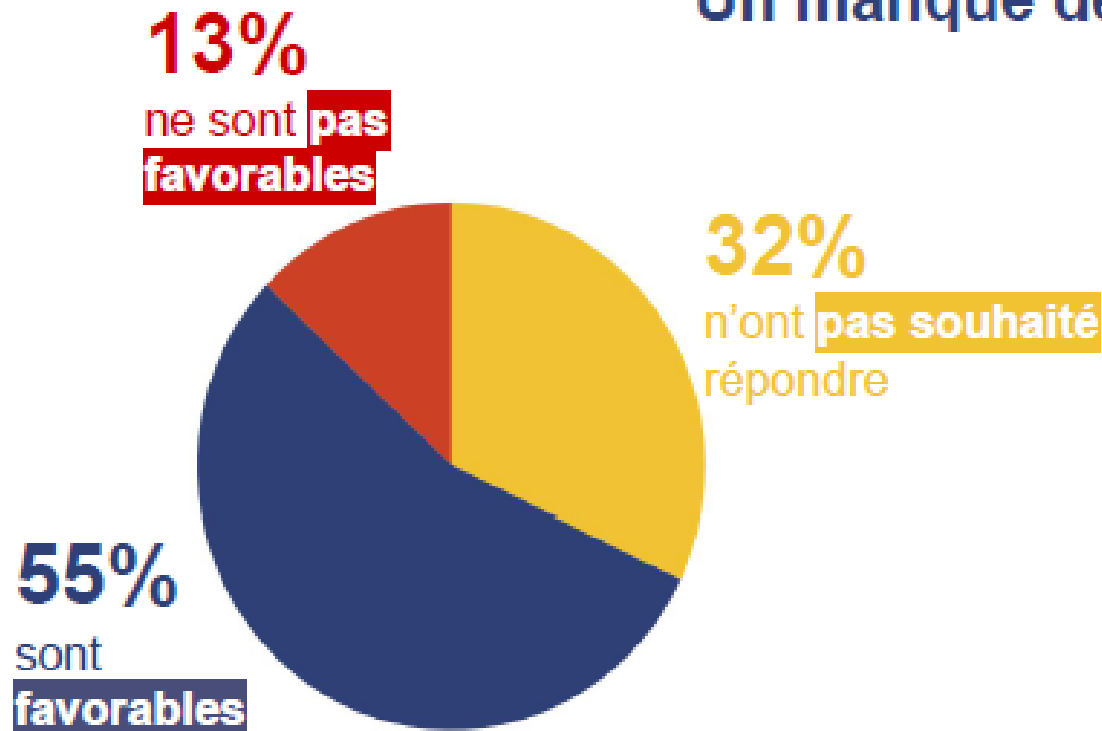
- ❖ La perception d'une pression accrue sur les services et ressources de la commune
- ❖ Les élus peuvent avoir des peurs face au public accueilli
- ❖ Le bord politique des élus comme facteur de leur adhésion
- ❖ Certains élus anticipent une opposition de leurs administrés
- ❖ Les élus ne perçoivent pas de besoin sur leur commune et refusent d'accueillir des publics venant d'autres communes

Pistes de leviers

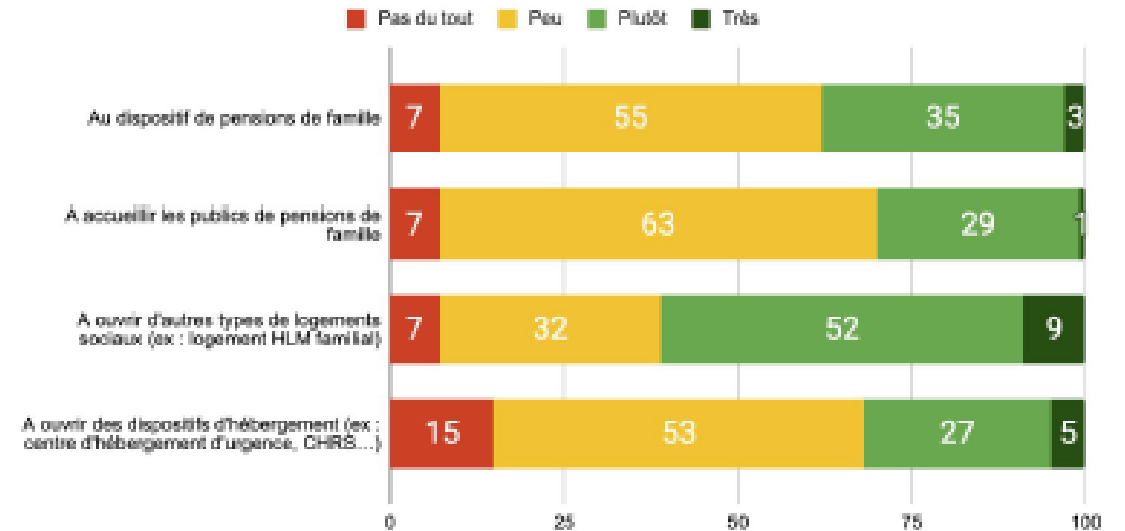
- ❖ Souligner les effets positifs pour les bénéficiaires
- ❖ Souligner le nombre de places déjà ouvertes dans le département
- ❖ Souligner la présence d'un encadrement spécialisé sur place
- ❖ Organiser des visites de pensions de famille pour les maires
- ❖ Mobiliser les habitants pour convaincre les élus
- ❖ Souligner la plus-value locale du dispositif
- ❖ Quantifier le besoin

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Un manque de soutien apparent pour le dispositif



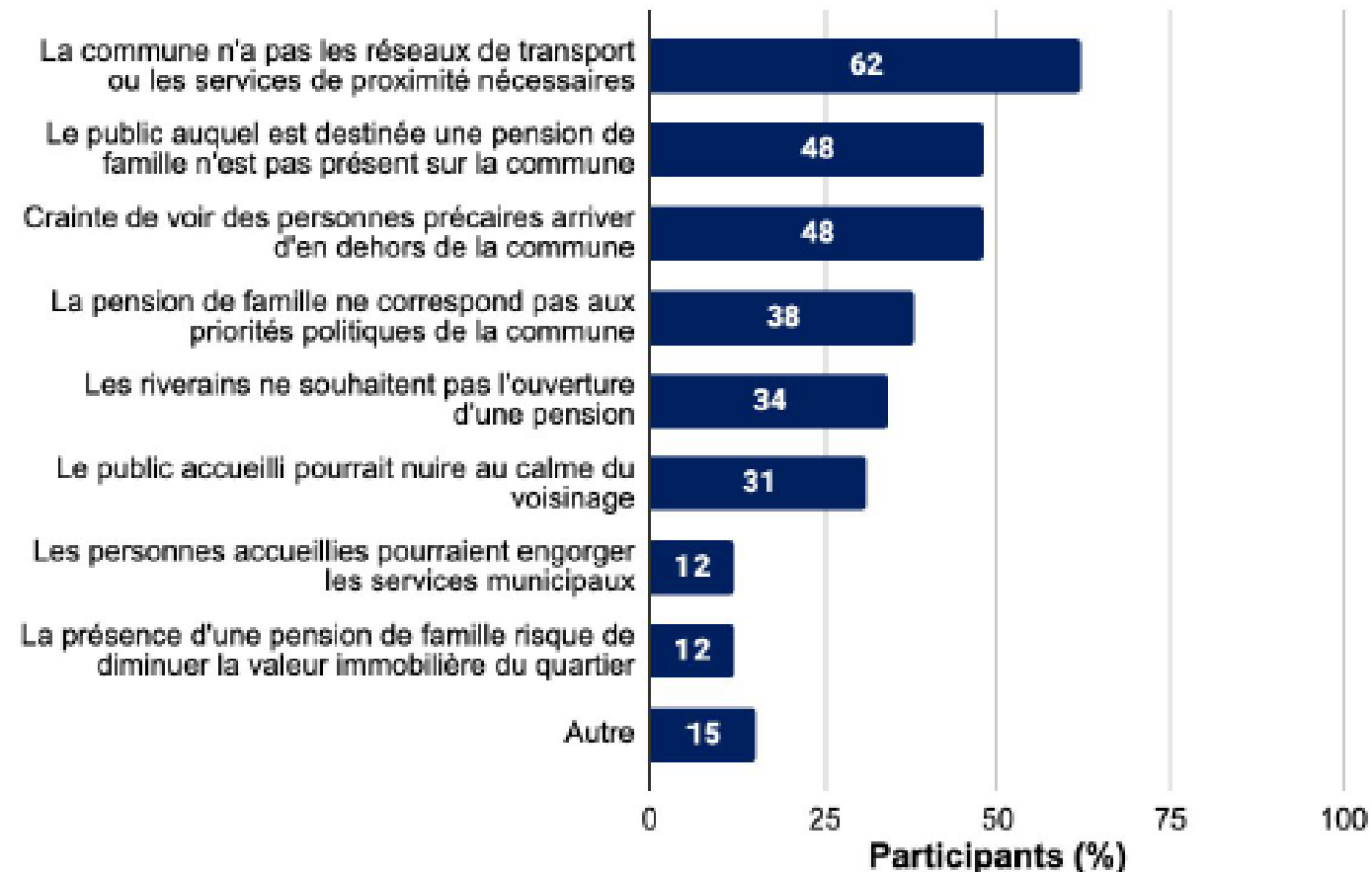
Note. Cette question a été posée uniquement à ceux qui ont dit connaître les pensions de famille.
 Q. En tant qu' élu, seriez-vous favorable à ouvrir une pension de famille sur votre commune ? (N = 172)



Q. Dans quelle mesure pensez-vous que des communes similaires à la vôtre dans votre département sont favorables : (N = 361)

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Des perceptions des points de blocage révélatrices des craintes des élus



Q. Selon vous, pour des communes semblables à la vôtre, quelles seraient les 3 raisons principales pour qu'un élu s'oppose à l'ouverture d'une pension de famille ? (N = 361)

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Vouloir : perception d'une pression accrue sur les services et ressources de la commune

- ❖ Le dispositif est vu par certains élus comme une charge sociale supplémentaire lourde à porter pour la commune.
- ❖ La crainte que la commune n'ait pas les réseaux de transport ou services de proximité adaptés pour accueillir une pension de famille est ressortie comme le point de blocage principal à l'ouverture de nouvelles places (citée par 62% des participants et 74% de ceux se déclarant contre).
- ❖ Seuls 14% des participants favorables et 0 participants se disant contre ont souligné la crainte que le public accueilli puisse « engorger » les services municipaux.

« Le frein principal, c'est la crainte des coûts supplémentaires pour la commune. »

Élu local



L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : souligner la présence d'un encadrement spécialisé sur place

- ❖ 73% des participants qui connaissent le dispositif (et 70% au total) ont indiqué savoir qu'il y a un encadrement dédié sur place.
- ❖ **La présence d'hôtes a été considérée comme le 2^e argument le plus convaincant** (pour 53% des répondants se disant pour et 43% contre, respectivement).
- ❖ Pour rassurer sur la qualité de l'encadrement, il peut être pertinent également d'encourager les porteurs de projet à constituer des équipes qualifiées : par exemple, un bailleur social et une association experte dans l'accompagnement de ces publics.

« On était crédibles en s'associant à la Fondation Abbé Pierre. Ça a rassuré [les élus]. »

Ancienne directrice d'une pension de famille

« Au niveau individuel, l'équipe professionnelle écoute, conseille, rassure, oriente et coordonne les intervenants. Elle peut également ponctuellement accompagner à certains rendez-vous. Elle effectue une véritable veille sanitaire et sociale qui permet d'alerter quand cela est nécessaire.

Au niveau collectif, elle organise la vie quotidienne et dynamise l'esprit de groupe, permettant ainsi de développer l'entraide et la solidarité au sein de la pension de famille. »

« La fonction et le rôle des hôtes des pensions de famille », Fondation Abbé Pierre, 2014

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Vouloir : perception qu'aucun besoin n'existe pour ce type de logement sur la commune

- ❖ 48% des participants à l'enquête ont indiqué l'absence du public concerné sur la commune comme un des freins principaux.
- ❖ La proportion augmente à 68% pour les participants ayant indiqué être contre les pensions.
- ❖ Ce constat fait écho aux 38% des participants qui ont vu un manque de cohérence entre le dispositif et les priorités politiques de la commune comme un point de blocage.
- ❖ Ce type de perception diminue la pertinence du dispositif aux yeux des élus.

« Le besoin principal qu'on a, c'est l'offre de logement pour les personnes âgées, pour lutter contre la solitude. Les pensions de famille, c'est pas forcément ça. »

Élu local

« Il n'y a pas de problème de sans-abrisme sur la commune. »

Élu local

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : quantifier le besoin

- ❖ Pour 2 acteurs associatifs et un promoteur interrogés, certaines communes manquent d'informations objectivées sur les besoins de leur commune.
 - ❖ Cela conduit à une perception erronée que le dispositif est inadapté. 1 élu interrogé a corroboré cette hypothèse.
 - ❖ Les réponses de l'enquête ne permettent pas d'objectiver ce manque de connaissances des besoins locaux.
 - ❖ Mais elles ont permis d'identifier des sources d'informations utilisées par certains élus pour comprendre le besoin en logements de leurs communes :
- ❖ Chiffres INSEE
 - ❖ Études menées par la métropole, l'agglomération ou la communauté de communes
 - ❖ Données des acteurs sociaux comme la Caf
 - ❖ Données administratives, notamment sur le nombre de logements vacants et le nombre de demandes de logements sociaux...

« La communauté [de communes] doit bien avoir quelque chose pour évaluer le besoin. »

Élu local

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Vouloir : un refus marqué d'accueillir des publics venant d'en dehors de la commune

- ❖ 48% des participants à l'enquête ont indiqué la crainte de voir des personnes précaires arriver d'en dehors de la commune comme un des 3 principaux points de blocage à l'ouverture d'une pension de famille.
- ❖ Cette crainte s'est retrouvée dans la quasi totalité des entretiens.
- ❖ Cette crainte semble reliée à la perception d'une absence de besoin sur la commune ainsi que la perception que la commune n'a pas les infrastructures et services nécessaires pour les accueillir.

« Ce qui se cache [derrière un refus], souvent, c'est de ne pas vouloir gérer la précarité de la commune voisine. »

Promoteur immobilier

« On nous envoie des gens qui ne sont pas de notre commune, pas de notre département. »

Élu local

« Il y a une crainte que le public soit des gens qui viennent d'ailleurs et qui sont orientés d'autres communes, voire d'autres départements vers la leur. »

Acteur associatif

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : souligner la plus-value locale du dispositif

- ❖ Valoriser que la pension de famille peut aider des résidents locaux
 - S'appuyer sur l'expertise des acteurs locaux qui peuvent confirmer (ou infirmer) le besoin

- ❖ Souligner que les pensions de famille peuvent trouver un équilibre financier et permettre :
 - De limiter les dépenses, notamment en restreignant la charge sur les services sociaux locaux (prise en charge par l'équipe de professionnels sur place)
 - De créer des emplois
 - Et dans certains cas, même de soutenir les activités de l'association gestionnaire

- ❖ Souligner qu'une pension peut permettre à la commune de remplir ses obligations en matière de logement social (si applicable)



L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : embarquer les élus tôt, et leur donner la main pour modifier le projet

- ❖ Pour l'ensemble des acteurs associatifs interrogés, il s'agit là d'un déterminant essentiel du succès d'un projet
 - 1 acteur attribue le moment d'implication de l'élu comme un facteur décisif
 - 1 promoteur immobilier note cette dimension comme un aspect stratégique du montage de dossier
- ❖ Ces constats font écho aux réponses à l'enquête :
 - Perceptions que le dispositif ne répond pas aux besoins locaux et priorités politiques, mais aussi que la commune n'est pas en capacité d'accueillir le public

« Si les élus sont associés tôt, cela marche bien. [...] il faut que le projet soit modifiable, c'est très important. Sinon, l'élu n'a pas le pouvoir de l'adapter à son territoire. »

Acteur associatif

« Nos équipes échangent avec les élus avant le projet, très en amont, quand ils sont en train d'esquisser une programmation [pour le logement]. »

Promoteur immobilier

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : souligner le nombre de places déjà ouvertes dans le département

- ❖ Une plus grande proportion des répondants a estimé la défaveur de communes similaires à la leur que déclaré sa propre réticence
- ❖ Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cela, mais il est possible qu'il y ait une perception biaisée du soutien pour les PF
- ❖ Communiquer, surtout dans les départements avec de nombreuses PF, sur leur prévalence peut permettre de rectifier la perception de certains élus
- ❖ D'autant plus que les témoignages de maires ayant une expérience positive a été jugé comme l'action la plus convaincante : soulignant le potentiel d'impact d'actions qui communiquent la mobilisation d'autres communes

Région Enquête AHI au 31/12/21 et suivi Sharepoint ECU-LDA	Nombre de pensions de famille	Nombre de places de pensions de famille
Auvergne Rhône-Alpes	98	2089
Bourgogne Franche-Comté	37	1025
Bretagne	49	964
Centre-Val-de-Loire	48	923
Corse	2	54
Grand Est	91	1911
Hauts de France	112	2405
Ile-de-France	152	3849
Normandie	52	1047
Nouvelle-Aquitaine	92	1954
Occitanie	90	1746
Pays de la Loire	73	1030
Provence-Alpes-Côte d'Azur	66	1553
Guadeloupe	4	112
Martinique	7	216
Guyane	3	59
La Réunion	5	135
St Pierre et Miquelon	0	1
Mayotte	2	48
Total	983	21 121

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Vouloir : les élus peuvent avoir des peurs face au public accueilli

- ❖ Pour 4 acteurs associatifs interrogés, les peurs face au public accueilli sont la cause principale de refus des élus à l'ouverture de nouvelles pensions.
- ❖ 70% des participants ont également estimé que des communes similaires à la leur seraient peu ou pas favorable à accueillir ce public.
- ❖ Ce constat fait écho aux enseignements tirés de la recherche documentaire : troubles du voisinage, insécurité et problématiques d'addiction semblent être les craintes principales des élus (et riverains).
- ❖ Ces craintes ne semblent pas toujours exprimées, et aider ce type de public semble soit désiré et/ou perçu comme désirable, rendant le développement d'interventions ciblées plus complexe.

« La crainte la plus importante [pour les élus] c'est celle de l'intégration dans le quartier [...]. Il a des peurs que ces personnes soient un danger pour le quartier, qu'il y ait des problèmes de voisinage et des problèmes d'addiction. »

Acteur associatif

« On pourrait proposer de mettre ce type de dispositif dans un village avec 0 bars, 0 tabacs [pour limiter les risques]. »

Élu local

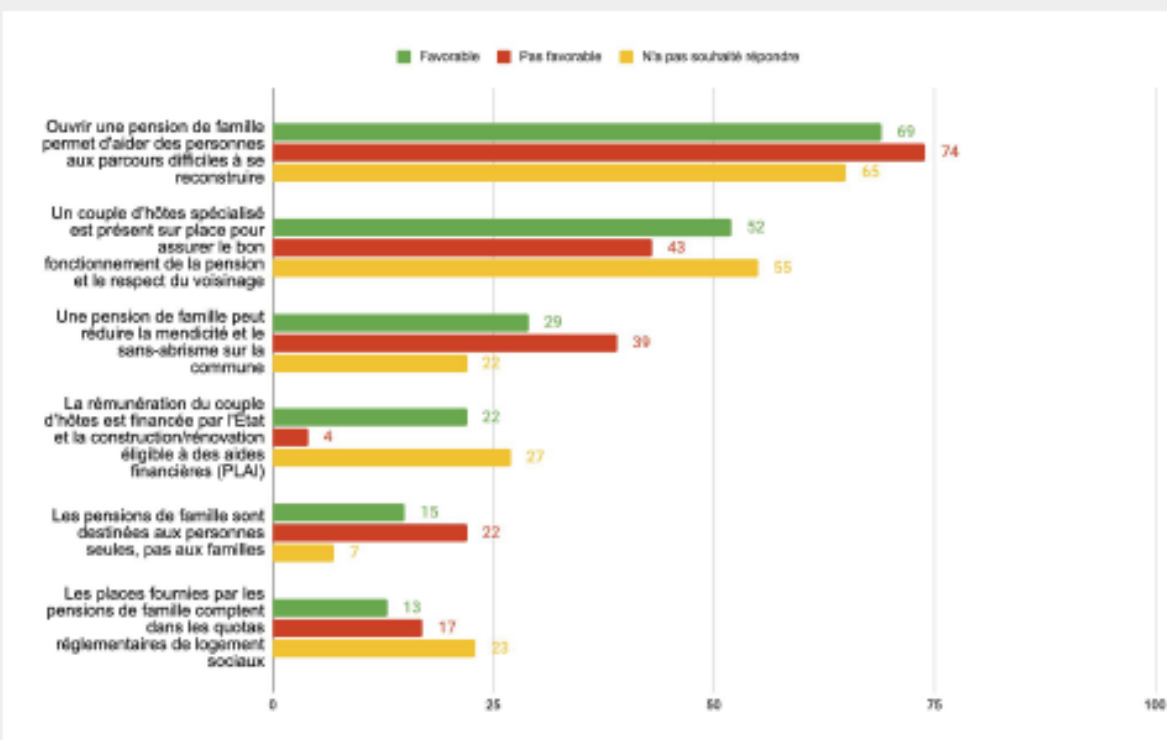
« Les petites communes ont des craintes qu'une PF leur apporte des résidents de mauvaise augure, qui vont perturber la tranquillité de leurs habitants. »

Élu local

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : souligner les effets positifs pour les bénéficiaires

- ❖ Les effets positifs des PF sur des personnes aux parcours difficiles a été classé comme l'argument le plus convaincant en faveur des pensions de famille, quelle que soit l'attitude envers les pensions de famille.
- ❖ Ceux-ci pourraient être soulignés par :
 - Des données / récits d'études démontrant l'impact des pensions de famille (par exemple : guides de la Fondation Abbé Pierre, de l'UNAFO et documents promotionnels de la SNPF)
 - Des témoignages de bénéficiaires (potentiellement via des partenariats médiatiques)



Q1. Quels arguments en faveur des pensions de famille vous paraissent les plus convaincants ? Sélectionnez les deux arguments les plus convaincants pour vous. (N = 172)

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Vouloir : certains élus anticipent une opposition de leurs contribuables

- ❖ Pour l'ensemble des acteurs interrogés, la crainte que les riverains s'opposent à un projet de pension de famille est un des déterminants principaux des refus de certains élus.
- ❖ Pour près de la moitié des élus se déclarant en faveur du dispositif, cette crainte est un point de blocage majeur.
- ❖ Les riverains auraient souvent des réticences à accueillir une pension dans leur quartier
 - Les élus auraient tendance à anticiper ces craintes, et parfois à même les surdimensionner

« Les voisins n'ont pas forcément envie de voir arriver cette population dans le quartier. Le maire se demande ce que vont penser les riverains, et donc les électeurs. »

Acteur associatif

« Les riverains auraient peur, c'est sûr. »

Élu local

« Les peurs des élus sont souvent les mêmes que celles des administrés : peur que cela apporte de la délinquance et de l'insécurité dans le quartier. »

Services déconcentré de l'État

« La question de l'alcoolisme, de la toxicomanie revient beaucoup [chez les riverains]. »

Acteur associatif

Levier : mobiliser les riverains pour convaincre les élus

Piste 1 : organiser des réunions publiques d'information

- ❖ Pour 30% des participants, ce type de réunion représente un vecteur pertinent pour communiquer auprès des élus
- ❖ Pour un élu interrogé et une ancienne directrice de pension, ces réunions sont essentielles pour rassurer les riverains à l'ouverture d'un projet

« Des réunions publiques, il n'y a rien de mieux : les gens contre pouvaient dire leurs craintes et l'on a répondu sérieusement pour rassurer. Même sur les points types 'il va y avoir des pédophiles et des alcooliques dans la pension', avec des personnes qui ont fini par être bénévoles dans la pension. »

Ancienne directrice d'une pension de famille

Piste 2 : encourager des projets « mixtes »

- ❖ D'après un promoteur immobilier interrogé, des projets, notamment de rénovation, qui intègrent une pension de famille peuvent faciliter l'acceptabilité du projet
- ❖ Ces projets, qui peuvent intégrer rénovation de bâtiments délabrés, mais aussi création de commerces et autres types de logement, peuvent séduire riverains et élus

Piste 3 (mineure) : associer les riverains pour demander l'ouverture d'une pension

- ❖ Particulièrement prometteur en période pré-électorale, où les élus sont susceptibles d'être sensibles aux revendications de leurs contribuables

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Pouvoir : freins principaux et pistes de leviers



Pouvoir :

Quels facteurs affectent la capacité des élus à ouvrir une pension de famille ?

Freins identifiés

- ❖ Une adhésion limitée à l'idée d'une nouvelle pension de famille, possiblement du fait du poids financier d'un projet
- ❖ Certaines communes feraient face à des difficultés de moyens, financiers et humains, pour porter ce type de projet
- ❖ Le dispositif pourrait ne pas être pertinent pour certaines communes

Pistes de leviers

- ❖ Identifier et cibler des typologies de communes adaptées à l'accueil d'une pension de famille
- ❖ Réduire les incertitudes quant à la répartition des financements

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Certaines communes feraient face à des difficultés de moyens (financiers et humains) pour porter ce type de projet

- ❖ Malgré les aides disponibles, d'après les acteurs associatifs interrogés, une contribution financière de la commune est nécessaire pour faire de « beaux » projets
 - Les espaces communs ne seraient pas couverts par les financements PLAI
- ❖ Or, pour les élus et acteurs associatifs, les communes manquent de plus en plus de moyens
- ❖ Pour 3 acteurs interrogés, les subventions de l'État peuvent être retardées, voire jamais allouées. Cela :
 - Compromet l'équilibre financier du projet
 - Décrédibilise le dispositif auprès des collectivités
 - Peut faire peur aux élus d'avoir à combler le manque financier
 - Contraint certains porteurs de projet à avancer de la trésorerie, pouvant les démotiver

« Ce n'est que du positif ce dispositif. Mais beaucoup de communes ne peuvent plus assumer de financer ce type de dispositif, même si elles le souhaitent. »

Élu local

« On fait souvent la trésorerie de l'État. On a déjà vu des associations qui ont accueilli des gens sans avoir reçu les subventions. »

Bailleur social

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les enseignements

Levier : souligner les financements disponibles et la place du dispositif dans les quotas de logements sociaux

- ❖ **Souligner les financements disponibles, surtout pour les couples d'hôtes**, ainsi que leur récente revalorisation
 - 88% des participants ont indiqué savoir qu'il y avait des financements disponibles, dont 82% des participants ne connaissant pas le dispositif
 - La présence des hôtes est notée comme un argument majeur en faveur des PF pour 53% des participants
 - Souligner la prise en charge par l'État de la rémunération des hôtes semble particulièrement important
 - La revalorisation du forfait journalier en 2021 est un atout majeur pour assurer que l'encadrement se fasse sans frais pour la commune et les porteurs de projet
- ❖ **Souligner le rôle que peut jouer une PF dans l'atteinte des obligations SRU** peut aider
 - Mais ne suffirait pas à convaincre les élus opposés politiquement au dispositif
 - Et a été noté par les élus comme une des actions les moins convaincantes (12% des participants l'ont sélectionnée)

« Les élus ne savent pas toujours que c'est financé en PLAI, et qu'une pension rentre dans leurs quotas. Surtout dans les communes carencées [en logement social]. »

Promoteur immobilier

L'étude de la DITP//sciences comportementales : les suites

LA SEMAINE NATIONALE DES PENSIONS DE FAMILLE

9 - 15 octobre 2023

www.pensionsdefamille.org

Nouvelle édition ! Semaine nationale des pensions de famille - du 9 au 15 octobre 2023

Ce sera déjà la 3^{ème} édition! 🥰

En 2022, vous étiez plus de 300 pensions de famille et résidences accueil à avoir répondu "présents" pour organiser un événement à cette occasion.

Bravo pour votre mobilisation, pour votre enthousiasme, pour la qualité des manifestations que vous avez organisées avec les résidents, et qui permettent de faire de cette Semaine nationale des pensions de famille un bel évènement, relayé dans la presse, les médias, un évènement maintenant bien identifié par tous les partenaires.

Grâce à vous, les pensions de familles et les résidences accueil sont aujourd'hui mieux connues, ce qui favorise l'émergence et la concrétisation de nouveaux projets.

Réunis au sein du comité national organisateur de l'évènement, l'Unafo, la Fédération des acteurs de la solidarité, Habitat et Humanisme, la Fondation Abbé Pierre, SOLIHA, la Fapil, l'Union sociale pour l'habitat et la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, voulons vous apporter le meilleur appui possible dans l'organisation de vos événements.

Nous ne doutons pas que pour l'édition 2023, organisée du 9 au 15 octobre 2023, vous serez encore plus nombreux à vous mobiliser!

Forte de ces préconisations, la Dihal va poursuivre et intensifier ses efforts pour développer la construction de nouvelles pensions de famille dans le cadre du 2^{ème} Plan pour le Logement d'abord.

La 3^{ème} édition de la Semaine nationale des pensions de famille a été l'occasion d'y travailler, avec l'ensemble des fédérations nationales.



Merci de votre attention !

