



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**DOSSIER DE PRESSE**

**Les pensions de famille,  
un outil puissant d'insertion par le logement,  
un levier pour lutter contre le sans-abrisme**



mai 2024

© Ljubisa Danilovic

# SOMMAIRE

**Édito de Jérôme d’Harcourt, délégué interministériel pour l’hébergement et l’accès au logement des personnes sans abri ou mal logées** **5**

**1. La pension de famille, une réponse pour loger et accompagner durablement des personnes très vulnérables** **6**

- Un modèle qui a fait ses preuves
- Carte de France des pensions de famille
- Accélérer l’ouverture de nouvelles pensions de famille
- Ce qui est prévu dans le plan Logement d’abord 2
- Le montage d’un projet de pension de famille
- L’économie des pensions de famille

**2. Vivre dans une pension de famille** **19**

- La mixité des profils des résidents
- Les droits et les devoirs des résidents
- L’accompagnement social
- Le rôle du duo d’hôtes
- L’architecture et l’insertion urbaine des pensions de famille

### 3. La semaine nationale des pensions de famille, un événement pour aller vers 30

- 4<sup>e</sup> édition du 27 mai au 2 juin 2024
- Carte des événements dans toute la France
- Ouvrir les portes des pensions de famille pour les promouvoir auprès du grand public et des élus
- Développer et partager de la connaissance

### 4. La délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement 32

#### Contact presse :

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

**Rachel BRUNELLA**

rachel.brunella@dihal.gouv.fr

contact.dihal@dihal.gouv.fr

tél. 01 40 81 94 35

port. 06 21 03 08 30



## Jérôme d'Harcourt

Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées



©Ivan Guilbert/ TERRA

Cette quatrième édition de la Semaine nationale des pensions de famille marque la continuité d'une dynamique réelle autour des pensions de famille et des résidences accueil, dispositifs au cœur du plan Logement d'abord. La Dihal, en charge de piloter et de mettre en œuvre cette politique publique au niveau national, renouvelle le partenariat avec les grandes têtes de réseau du secteur pour cette semaine qui permet comme chaque année de valoriser les structures et leurs habitants.

En proposant des logements individuels et durables sans limite de temps au sein de structures collectives à taille humaine, la pension de famille et la résidence accueil font partie des outils essentiels des parcours de la rue au logement, pour les personnes en situation d'isolement ou d'exclusion sociale. En complémentarité avec les autres dispositifs d'hébergements et de logements accompagnés, la pension de famille est aujourd'hui un modèle plébiscité par tous les acteurs. Sa pertinence en matière d'insertion des personnes au long parcours de rue et d'hébergement est largement reconnue. Cela renforce notre conviction de la nécessité de continuer son développement.

Le premier Plan quinquennal pour le Logement d'abord, lancé en 2017 par le Président de la République, a permis d'accélérer l'ouverture de places en pensions de famille. Fin 2023, près de 24 000 personnes sont logées dans plus de 1 000 pensions de famille en France, après avoir connu la rue ou une situation de très mal logement.

Dans le cadre du second Plan Logement d'abord et sous l'impulsion du ministre délégué chargé du Logement, l'État souhaite poursuivre et intensifier ses efforts avec l'objectif d'ouverture de 10 000 places supplémentaires d'ici 2027. C'est un objectif volontariste : pour l'atteindre nous avons besoin de la mobilisation de l'ensemble des acteurs, bailleurs, opérateurs, collectivités.

En repositionnant la Semaine nationale des pensions de famille au printemps, nous souhaitons encourager davantage l'organisation d'événements au sein des pensions de famille et augmenter leur visibilité auprès des acteurs locaux, des élus et le grand public.

Cette année, la Dihal lance la semaine nationale avec un webinar sur le thème de la participation des habitants. En cela, nous voulons mettre en lumière, deux axes de développement pour les pensions de famille : la co-construction de la vie collective et le développement du pouvoir d'agir des résidents.

# 1. La pension de famille, une réponse pour loger et accompagner durablement des personnes très vulnérables

Pour les personnes résidant dans des pensions de famille, c'est souvent la seule solution d'accès au logement : **car ce n'est pas une solution d'hébergement temporaire, mais bien une solution de logement durable, dit « accompagné »**. Le locataire dispose d'un logement autonome et abordable, et bénéficie d'un accompagnement social adapté à ses besoins.

## REPÈRES

Au sein de la famille des résidences sociales<sup>1</sup>, le dispositif des pensions de famille<sup>2</sup> vise à **stabiliser dans un logement pérenne** des personnes à faible niveau de ressources<sup>3</sup>, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, ayant fréquenté de façon répétitive la rue et les structures d'hébergement provisoire.

Les résidences accueil sont une modalité de pensions de famille<sup>4</sup> plus particulièrement destinées à répondre aux besoins de personnes en situation d'exclusion économique et sociale souffrant de troubles psychiques, nécessitant un suivi renforcé. Il ne s'agit cependant pas d'un dispositif médico-social, car aucune prise en charge spécifique n'est assurée au sein de la structure.

La situation sociale et personnelle de ces personnes rend difficile l'accès à un logement autonome et indépendant. Il est tout à fait possible de construire des projets mixtes, avec une partie des places labellisées « pension de famille », et l'autre « résidence accueil ».

## Un modèle qui a fait ses preuves

Pensé comme un lieu tourné vers l'extérieur, **la pension de famille permet à chacun de retrouver une place dans la cité**.

Les résidents peuvent se reconstruire : ils trouvent avant tout un logement individuel, prêt à habiter, et sans limite de temps.

Pour Manuel Hennin, directeur de la mission « Accompagnement, parcours, accès au logement » au sein de la Dihal, **« La pension de famille, c'est « un chez soi, mais pas tout seul », car les espaces communs, et surtout la présence des hôtes, au quotidien, deux postes financés par l'État dans chacune des structures, permettent de créer ou recréer du lien, de rompre l'isolement »**.

## Des bénéfiques pour les locataires

Les habitants y trouvent au sein de petites structures de 20 ou 25 places, un lieu de vie chaleureux, un accompagnement, une présence bienveillante, dynamique et attentive des hôtes.

**« Ici, dans la pension de famille, j'ai repris confiance en moi, c'est une nouvelle famille que j'ai rejoint, une « famille de cœur ».**

*Jacqueline, résidente*

Selon le rapport d'impact d'Habitat et Humanisme<sup>5</sup>

- **90%** des résidents **sont satisfaits de leur logement et se sentent chez eux**
- **55%** des personnes se sont **fait de nouveaux amis ou relations**
- **54%** ont vu leur **situation financière s'améliorer**
- **52%** se sont occupés d'un **problème de santé** qu'ils laissaient traîner

## Des bénéfiques pour les communes

Les pensions de famille participent à la cohésion sociale des territoires. Elles permettent de sortir de la précarité des hommes et des femmes et affirme des valeurs de solidarité et de justice sociale.

**« Quand on voit des personnes qui relèvent la tête, s'épanouissent et envisagent l'avenir, on se dit qu'on n'a pas perdu notre temps... »**

*Brigitte Fouré, maire d'Amiens (2022)*

## Des bénéfiques pour la société, la communauté

Les structures ouvertes vivent bien, s'insèrent dans leur quartier, dans leur environnement et sont appréciées des acteurs locaux. Elles sont un 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.

1. Les résidences sociales recouvrent plusieurs solutions de logements autonomes et abordables, au sein de structures semi-collectives : foyer de jeunes travailleurs (FJT), résidence sociale dite généraliste, pension de famille et résidence accueil

2. [Pour tout savoir sur les pensions de famille et les résidences accueil](#)

3. Sous les plafonds de ressources du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), soit 11 626 €/an pour une personne seule en 2022.

4. Par simplicité, nous utiliserons le terme « pension de famille » dans son acceptation générique dans la suite du dossier, entendu donc comme « pension de famille et résidence accueil »

5. L'association Habitat et Humanisme, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficultés, agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux. Depuis 2008, elle a développé 52 pensions de famille, partout en France.

## Témoignage d'un résident heureux

MR DIDIER

Paris... le 18.09.2023

A Tous,

Je suis ravi de loger et vivre ici dans cette Résidence de Rêve ... pourquoi ?

Commençons par l'extérieur : Facade très élégante avec ces couleurs. Je l'appelle "Mon champs Elysé" Rue de Prague le Lobby "Bleu C. Klein

Le Design "ART + ECHT Beau + Fonctionnel -

La Cuisine aussi Fonctionnelle. Nous avons déjà préparé un Mini Buffet pour tous se rencontrer. = NICKEL.

Une Salle Commune idéale pour Réunion, atelier, rencontre Car ce que nous voulons créer ICI c'est Confort & Humanité.

toute l'équipe est agréable, toujours à l'écoute de nous des petits soucis "of course" dans Mon Studio & autres très vite réglé...

Une équipe humaine, heureuse si nous le sommes.

très "open", Tolerante & Main dans la Main -

Soi love déjà sur une Sélection habile de Locataires Silencieux & Respectueux de nous tous prêt à un échange ...

A Suivre.

Amicalement Votre DIDIER

## La pension de famille la Maison des Thermopyles à Paris : un projet porté par une association d'habitants du 14<sup>e</sup> arrondissement pleinement ancrée dans son quartier

L'histoire de la pension de famille La Maison des Thermopyles, ouverte il y a 11 ans, est l'histoire, à l'origine, d'un rassemblement d'habitants du 14<sup>e</sup>, soucieux de lutter contre la précarité sociale dans un quartier porteur de projets associatifs innovants.

Tout commence avec l'association « Urbanisme et démocratie » présidée par Sabine Brohl, éducatrice, qui porte la réflexion de ce projet au sein de la création de la ZAC Didot en 1999. Le dossier a été soutenu par la Mairie du 14<sup>e</sup>, la mairie de Paris, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS), en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre. Les militants de l'association « Pension de famille Bauer-Thermopyles-Plaisance », issus « d'Urbanisme et Démocratie », ont multiplié les réunions d'information aux riverains, aux habitants du quartier, avant et pendant le chantier. La pension de famille a ouvert ses portes en 2012. C'est l'association la Maison des Thermopyles (anciennement Pension de famille à Bauer-Thermopyles-Plaisance) qui l'administre aujourd'hui.

« **Pour moi, arriver ici, c'était comme une bouffée de liberté car j'ai eu la chance de recevoir un studio, où j'ai pu m'entourer de mes toiles, de mes livres et de mes disques** »

*Daisy, une des premières résidentes de la Maison des Thermopyles*



© Maison des Thermopyles



**Valérie Tartier, directrice de la Maison des Thermopyles depuis 2018**

**Comment vit la pension de famille, 10 ans après son ouverture ?**

Elle vit bien ! Les 20 habitants composés de huit femmes et douze hommes, dont six sont là depuis l'ouverture y ont pris adresse de façon durable et sereine. La moyenne d'âge est de 61 ans. La pension de famille et ses habitants sont pleinement ancrés dans le quartier. Nous sommes un acteur actif, identifié à la fois parce que les habitants ont monté un atelier de réparation de vélos qui fonctionne bien et que nous participons à de nombreux événements dans le quartier. Nous sommes aussi repérés comme un modèle de pension de famille intéressant dans son fonctionnement, son intégration urbaine et sociale.

**Comment voyez-vous la pension de famille dans 10 ans ?**

Je l'imagine capable de s'adapter aux publics, capable toujours d'améliorer les conditions de vie des personnes qui en bénéficient et capable de changer le regard sur ses habitants. Nous allons d'ailleurs nous agrandir. Un projet d'extension contiguë au bâtiment originel est en cours comprenant cinq nouveaux studios et un local associatif. Avec l'agence d'architecture Ana Vida, Paris Habitat pilote le projet baptisé « La maison grecque ». Une ouverture entre les deux bâtiments sera effective pour garder la cohérence et la cohésion.

**La Maison des Thermopyles en chiffres**



© Maison des Thermopyles

**37 résidents de 44 à 79 ans**

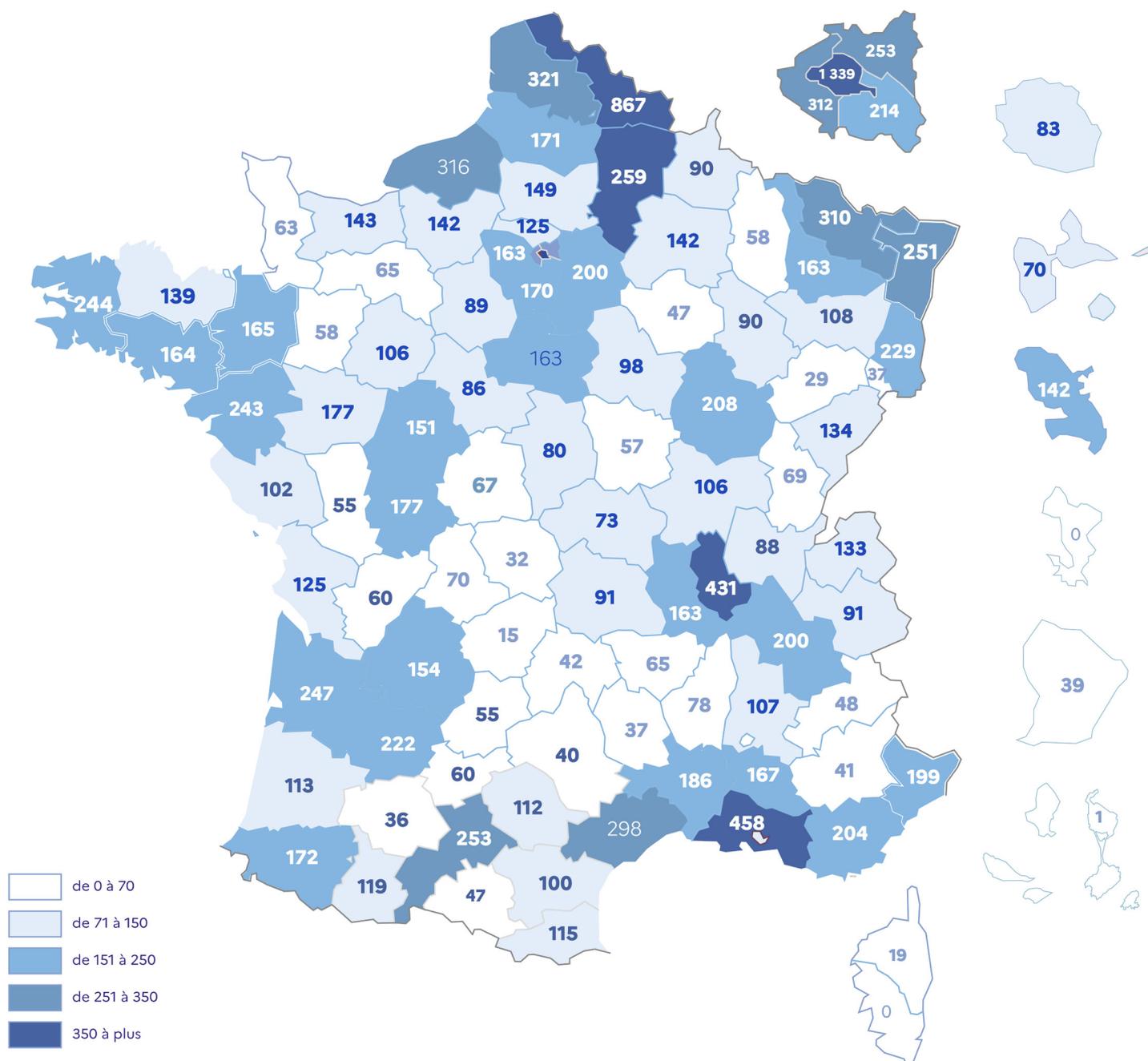
**17 studios meublés**

**2 salles communes accessibles en permanence équipées d'une cuisine et d'un accès Internet, permettant aux habitants de se retrouver et de participer à des animations socio-culturelles**

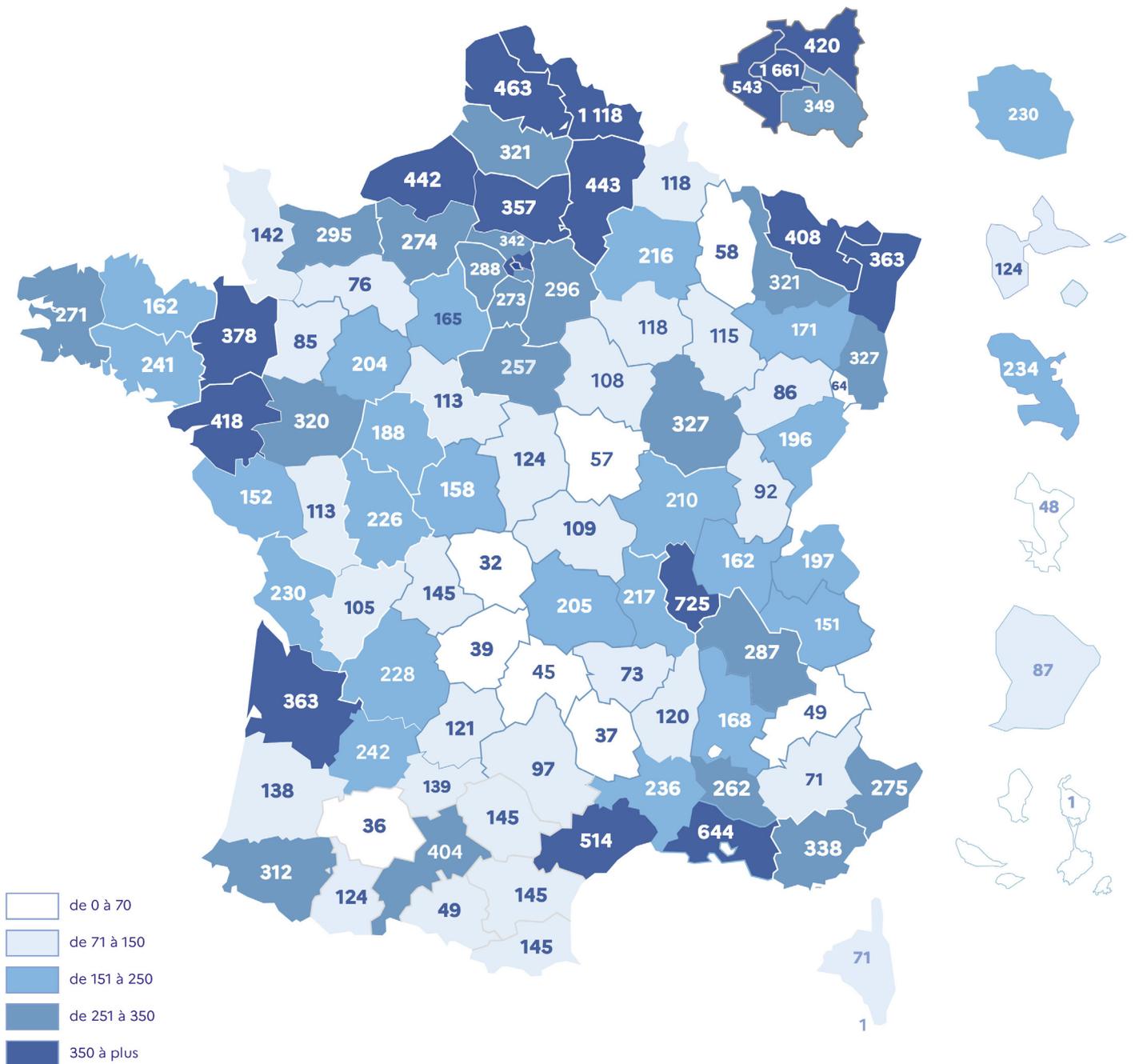
**Les loyers (dits « redevances », comprenant un forfait fixe pour les charges) s'élèvent de 550 € à 605 € charges comprises selon la taille du studio (17 à 26 m<sup>2</sup>, un seul à 30 m<sup>2</sup>). Avec les aides au logement, les bénéficiaires s'acquittent d'un loyer de 50 à 120 € en moyenne**

# CARTOGRAPHIE

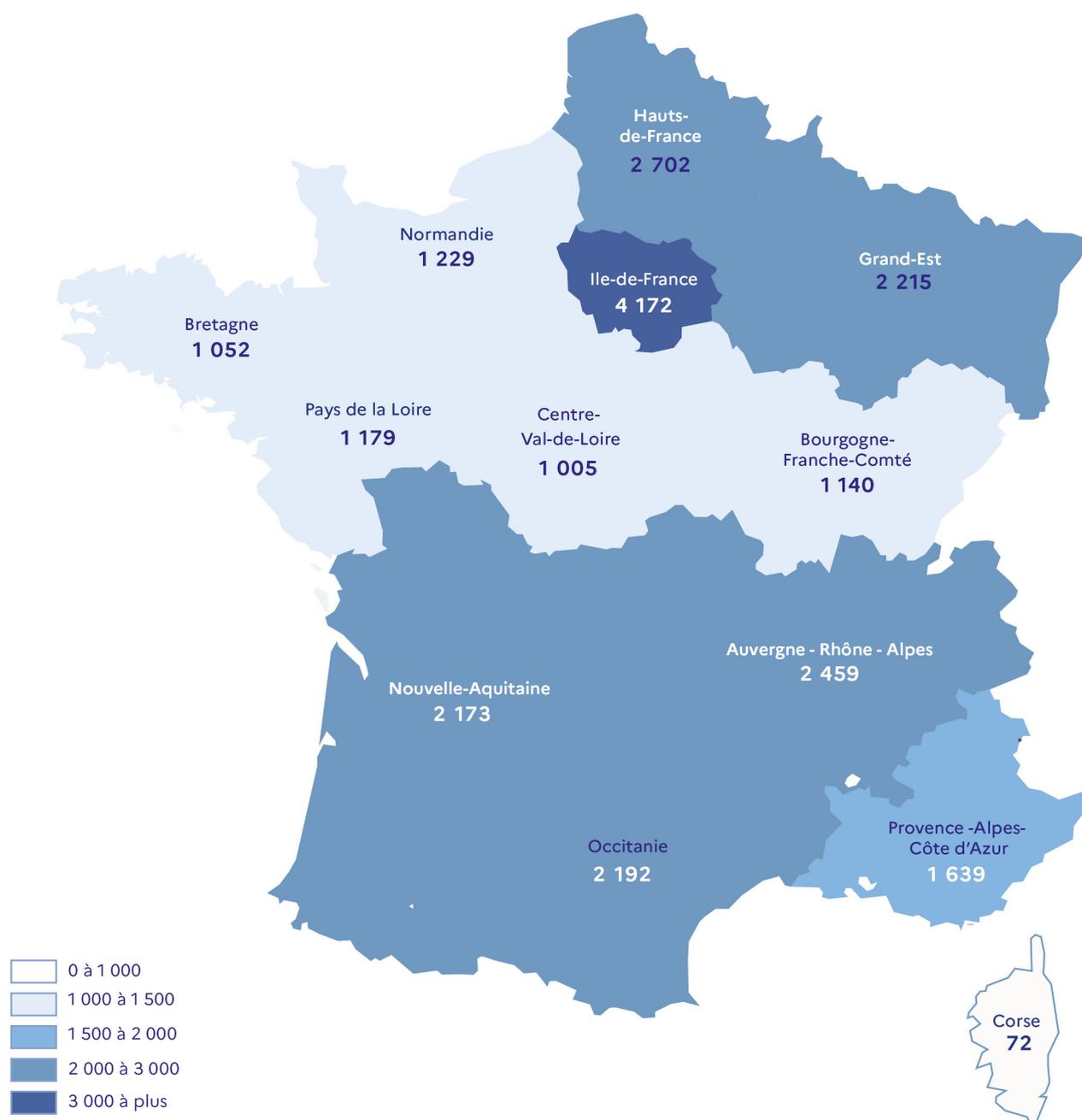
## Nombre de places par département en 2016



## Nombre de places par département en 2023



## Nombre de places par région en 2023



## Accélérer l'ouverture de nouvelles places en pensions de famille

Les pensions de famille et les résidences accueil sont essentielles dans le cadre du programme Logement d'abord. Le premier plan (2018-2022) visait à créer un grand nombre de nouvelles structures, avec une ambition de 10 000 nouvelles places à l'échelle nationale sur 5 ans. Dans le cadre du deuxième plan Logement d'abord, l'objectif est de créer 10 000 places supplémentaires en pensions de famille d'ici 2027.

Au total, **7 210 places ont été créées, soit une augmentation de 48% du parc existant à fin 2016.**

Si la cible n'a pas été atteinte, le plan et les mesures de relance ont permis un redémarrage réel des nouveaux projets de pensions de famille depuis 2017.

Entre 2017 et 2022, 8 556 agréments PLAI ont été attribués pour des logements en pensions de famille, dépassant plus que deux fois le nombre enregistré entre 2012 et 2016. En 2023, le nombre d'agréments PLAI pour des logements en pensions de famille a augmenté de 10 % par rapport à 2022, atteignant ainsi 1 889 logements.

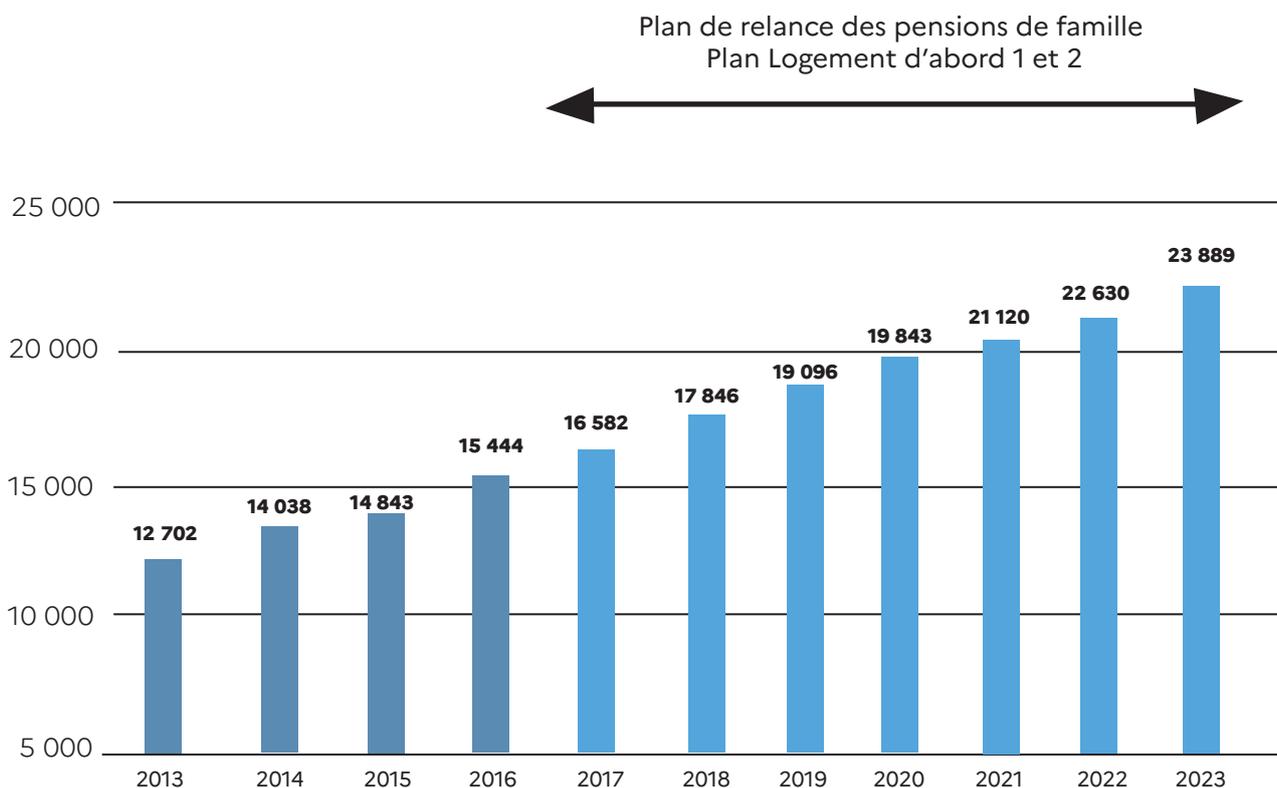
**Au 31 décembre 2023, le dispositif des pensions de famille/ résidences accueil comptait 23 952 places soit près de 1 050 structures en France.**

# 23 952

places au 31 décembre 2023

15 500 places en 2016

### Évolution du nombre de places de pension de famille



Source Dihal

# 10 bonnes raisons pour un élu local de développer une pension de famille

1. Une pension de famille est une solution de logement pour un public qui nécessite un accompagnement social au quotidien
2. Elle peut accueillir des résidents de la commune via le SIAO (Service intégré de l'accueil et de l'orientation)
3. Elle est développée en partenariat avec les acteurs locaux (propriétaire bailleur, association gestionnaire, services de la ville, intercommunalité, État...)
4. Elle peut s'insérer facilement dans l'environnement urbain grâce à sa taille
5. Le financement de son fonctionnement est stable, pérenne et soutenu par l'État
6. Les logements créés en pension de famille entrent dans le décompte de la loi SRU
7. Elle propose une présence quotidienne sur place assurée par un ou plusieurs hôtes
8. Elle accueille entre 20 et 25 personnes, en très grande majorité des adultes seuls, et n'a donc pas de conséquence sur les services publics à destination du jeune public
9. Elle offre un logement pérenne sans limite de durée d'occupation, permettant à la personne d'y rester aussi longtemps qu'elle le souhaite
10. Une pension de famille est une structure ouverte sur l'extérieur, s'insérant dans la vie du quartier et nouant des partenariats avec les structures locales (sociales, médico-sociales, sanitaires, associatives)

« **Les pensions de famille sont au cœur du Logement d'abord permettant d'allier la convivialité d'une vie collective et le travail d'accompagnement notamment vers l'emploi.** »

*Renaud Payre, vice-président de la métropole de Lyon (2023)*

## Ce qui est prévu dans le plan Logement d'abord 2

Les pensions de famille et les résidences accueil sont au cœur du deuxième plan Logement d'abord, avec des objectifs tout aussi ambitieux de production : **10 000 nouvelles places doivent ouvrir au cours des cinq prochaines années.**

Les associations gestionnaires, les bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers, ont renforcé leur capacité d'action. Ils sont aujourd'hui fortement mobilisés sur des dizaines de projets, annonçant des livraisons importantes pour les années à venir.

### ENTRETIEN

## Christian Dubois, Président de Nexity Non Profit



### Pourquoi Nexity Non Profit a souhaité soutenir le développement des pensions de famille ?

En 2018, Nexity s'est engagé aux côtés des services de l'État (la Dihal et l'Anah) et du monde associatif, pour participer à la mise en œuvre du plan Logement d'abord, en apportant des solutions de logement et d'hébergement pour les plus défavorisés.

### En quoi consiste cet engagement ?

Cet engagement, formalisé par la signature d'une convention cadre nationale entre les services de l'État et Nexity, se traduit par la volonté du groupe de mettre les compétences et les savoir-faire de ses équipes de promotion immobilière et d'administration de biens au service du monde associatif et des collectivités locales, au

travers son entité Nexity Non Profit. La création de pensions de famille, de centres d'hébergement et la mobilisation du parc privé sont les premières actions mises en œuvre pour aider à la lutte contre le mal logement.

### Quel bilan aujourd'hui ?

À la fin de l'année 2023, 9 résidences étaient ouvertes, 15 en cours de chantier et 31 en cours de montage dont 12 avec permis de construire obtenus, soit au total un peu plus de 80 projets, pour la grande majorité des pensions de famille, sur 54 communes en France. Près de 600 logements du parc privé loués à des associations pour héberger des publics en difficulté.

### Quelle est la feuille de route de Nexity Non Profit dans les 5 ans à venir ?

Continuer sans relâche à initier de nouveaux projets, partout où sont les besoins, même si les difficultés que connaît le secteur immobilier ne vont pas faciliter les choses

### Y a-t-il une réalisation ou un projet de pension de famille qui vous sert ou servira de modèle ? La pension de famille idéale ?

Chaque pension de famille est unique, elle correspond à un projet social qui répond aux attentes particulières des populations défavorisées d'un territoire. La qualité architecturale, l'ouverture et l'utilité dans le quartier, sont nos priorités.

### Laurent Vuidel, Président d'Hénéo



La société Hénéo (ex-Lerichemont) a été acquise par la RIVP (SEM de logement social de la Ville de Paris) en 1987. Elle a ensuite successivement développé des hôtels sociaux, des résidences para-hôtelières pour fonctionnaires en mobilité, des résidences sociales et des résidences étudiantes. Hénéo a obtenu les agréments prévus par la loi MOLLE en 2010, notamment l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion. A son actif aujourd'hui, 5 300 logements dans 75 résidences, à Paris et en première couronne.

#### **Combien de pensions de famille gérez-vous ? où sont-elles ?**

Nous avons ouvert notre première pension de famille en août 2023 dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, 3 autres sont en cours de développement dans les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissement, en maîtrise d'ouvrage propre ou en partenariat avec la RIVP, notre maison-mère.

#### **Quelles sont vos ambitions ?**

Nous souhaitons poursuivre notre développement de solutions de logements accompagnés dédiées à toutes les catégories de population qui ne peuvent pas accéder à un logement ordinaire dans la Métropole du Grand Paris, notamment du fait de leurs ressources.

#### **Y a-t-il une « signature Hénéo » ?**

Le fait d'être à la fois gestionnaire et propriétaire d'une partie de notre parc nous permet d'optimiser les investissements dans une optique de pérennité future de l'exploitation. Nous recherchons donc une grande qualité d'usage des espaces communs et des logements que nous gérons. Cela se traduit par exemple par la réalisation d'un mobilier adapté à chacune de nos opérations, choisi ou dessiné par les architectes qui réalisent les projets immobiliers.

#### **Êtes-vous plutôt dans la réhabilitation/ transformation de bâtiments existants ou construction ?**

À Paris et au sein de la métropole, les fonciers permettant des constructions d'immeubles sont rares, nos projets sont donc très souvent des opérations de transformations de bâtis existants. Cela rejoint notre souhait de diminuer l'empreinte carbone de nos opérations.

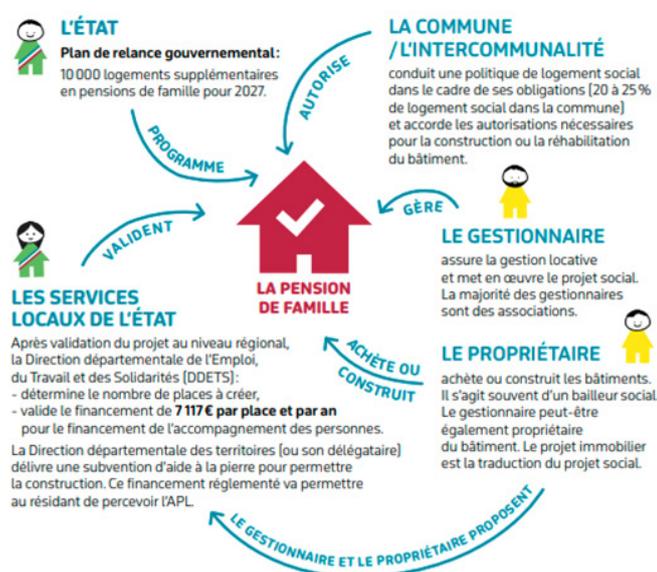
#### **Pourquoi vous engagez vous dans ce secteur des pensions de famille ?**

Le développement de pensions de famille est une extension naturelle de la gestion de résidences sociales, généralistes ou spécialisées, que nous développons depuis plus de 20 ans.

## Le montage d'un projet de pension de famille

L'implantation des nouvelles pensions de famille s'inscrit dans une analyse des besoins socio-démographiques du territoire, qui sont notamment mis en évidence par les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

### LA PENSION DE FAMILLE, DE SA CRÉATION À SON FONCTIONNEMENT



© Unaf

Les projets de pensions de famille sont portés par un bailleur et par un gestionnaire, le plus souvent associatif, ayant reçu l'agrément préfectoral attestant de son aptitude à assurer la gestion de ce type de structure, sous les angles sociaux, techniques et financiers, ainsi que sa compétence dans le suivi des publics en difficulté<sup>6</sup>.

Les projets sont étudiés dans un partenariat étroit avec les différents acteurs locaux, en particulier la commune d'implantation mais aussi l'État, qui est le principal financeur.

Pour obtenir des financements, le porteur d'un projet doit transmettre son projet aux services de l'État au niveau départemental, à la fois ceux en charge de l'agrément des aides à la pierre et ceux en charge de l'analyse du projet social.

Ces derniers instruisent les demandes en veillant à l'équilibre économique de la pension de famille, mais également à ce que son projet social, au cœur de la démarche, réponde aux enjeux du dispositif.

Ils accompagnent les porteurs du projet pendant la période d'instruction et participent, le cas échéant, au Comité de pilotage (maître d'ouvrage, gestionnaire, services de l'État, SIAO, commune, EPCI, ARS, CAF, conseil départemental...), mis en place pour co-construire le projet. Cet accompagnement se poursuit au-delà de la validation et de l'ouverture d'une pension de famille, l'État conservant un rôle de pilotage du « parc » de pensions de famille et assurant une vigilance quant au bon fonctionnement de chaque pension de famille.

Une fois instruit au niveau départemental, le projet de pension de famille est ensuite examiné par un Comité régional des pensions de familles, qui émet un avis, qui peut être favorable, favorable avec réserve ou défavorable. Sur la base de cet avis, le Préfet de département délivre ou non l'agrément d'aide à la pierre et accorde ou non le forfait destiné à financer le fonctionnement dans le cadre du projet social.

### L'économie des pensions de famille

Les pensions de famille bénéficient d'un double soutien financier de la part de l'État

- À l'investissement, via le Fond national des aides à la pierre (FNAP), en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou en PLAI adapté
- Pour le fonctionnement, avec le versement au gestionnaire de la pension de famille d'un forfait journalier de 19,5 € par place et par jour

### Les aides à l'investissement

Les pensions de famille, comme toutes les résidences sociales, bénéficient du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), qui finance des logements locatifs sociaux destinés à des ménages cumulant des difficultés économiques et des difficultés sociales.

Elles figurent parmi les cibles prioritaires du complément de financement en PLAI dit « adapté » (PLAI-A)<sup>7</sup>.

Cette subvention spécifique vise à faciliter l'investissement et l'émergence des projets. Elle est destinée à permettre l'équilibre financier des opérations, compte tenu des contreparties sociales exigées : une redevance inférieure aux barèmes plafonds de l'Aide personnalisée au logement (APL), et une gestion locative renforcée avec un accompagnement spécifique (même si l'Etat finance par ailleurs ce volet – voir point suivant).

Les collectivités locales délivrent les permis de construire et participent généralement au financement des projets en garantissant les emprunts. Elles peuvent également mettre du foncier à disposition et apporter une subvention pour contribuer à l'équilibre des opérations.

6. Les gestionnaires de pension de famille, qu'ils soient propriétaires ou non, doivent être agréés au titre de l'« intermédiation locative et gestion locative sociale » (ILGLS), visant notamment l'activité de gestion de résidences sociales (CCH : art. L. 365-1 et s. ; R. 365-1 et s.).

7. Prévu à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

## Un soutien important de l'État sur le volet fonctionnement

Le fonctionnement des pensions de famille est financé par une subvention de l'État, d'un montant forfaitaire de 19,5 € par jour et par place, soit un financement global de 178 000 € par an pour une pension de famille de 25 places.

Ce soutien important apporté pour garantir la qualité de mise en œuvre du projet social porté par chaque structure a vocation à financer le couple ou binôme d'hôtes (cible : 2 postes équivalent temps plein), présents sur place.

## Des modalités de fixation des redevances très protectrices des habitants

Les personnes logées en pension de famille s'acquittent d'une redevance, et bénéficient de l'APL-foyer, une aide très solvabilisatrice. La redevance recouvre le loyer, ainsi que les charges (y compris eau, électricité, chauffage, ménage des parties communes et entretien des installations sanitaires) et les prestations obligatoires (le plus souvent le mobilier, lorsque les pensions de famille sont meublées). Les prestations facultatives ne sont pas incluses dans la redevance et sont facturées à part.

Les charges<sup>8</sup> sont fixées forfaitairement et ne peuvent pas faire l'objet d'une régularisation en fonction des dépenses réelles (à l'exception des charges d'eau, sous certaines conditions).

Ce mécanisme est particulièrement protecteur pour les résidents qui n'auront pas de complément financier à apporter en cas de hausse de charges ou de dépense imprévue.

Chaque année, pour les opérations nouvellement conventionnées (entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année considérée), les plafonds à ne pas dépasser sont indiqués dans l'annexe 1-C (logements-foyers et aux résidences sociales) de l'avis relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en l'application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Les valeurs fixées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. La réévaluation de la redevance pour les conventions en cours est également encadrée par ce même texte.

## Les prestations obligatoires et facultatives

Les prestations obligatoires et facultatives doivent être listées à l'article 12 de la convention APL<sup>9</sup>.

- Les prestations obligatoires, intégrées dans la redevance : elles figurent dans la convention passée avec l'État et doivent rester limitées. Il s'agit généralement de la fourniture et de l'entretien du mobilier, si les logements sont loués meublés.
- Les prestations facultatives sont proposées au résident, qui est libre d'y avoir recours ou non. Elles doivent être réellement facultatives et mentionnées comme telles dans le règlement intérieur, le contrat d'occupation et l'avis d'échéance.

Le résident peut décider, à tout moment, de ne pas faire usage d'une ou totalité des prestations facultatives proposées et donc de ne pas supporter le coût des prestations qu'il refuse. Une facture établie séparément de la quittance atteste s'il y a lieu du paiement de ces prestations.

Les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement. Une attention particulière est portée par les services de l'État sur les prix appliqués pour les différentes prestations proposées, prix qui doivent être raisonnables et justifiés.

## Taux d'effort et reste à vivre

Dans les nouveaux projets présentés à la validation des partenaires institutionnels, le taux d'effort et le reste à vivre pour les résidents sont systématiquement calculés pour chaque typologie de logement et chaque type de ressources, et intégrés au projet social élaboré par le porteur de projet. Il peut lui être demandé de revoir le dossier.

Le taux d'effort maximal de référence à ne pas dépasser se situe autour de 30 %. Le reste à vivre est également à prendre en compte pour apprécier la soutenabilité de la redevance, avec un objectif de l'ordre de 13€/jour minimum. Cet objectif peut notamment être atteint par le recours au PLAI adapté.

Une personne percevant uniquement le revenu de solidarité active (RSA) doit pouvoir être accueillie en pension de famille.

Le montant moyen des redevances s'établit entre 350 et 550 €/mois/logement. Les logements étant conventionnés à l'APL, le reste à charge moyen constaté se situe entre 80 et 150 €/mois/logement.

8. Listées à l'article R.353-158 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)  
9. Dont le modèle est en annexe 2 au III de l'article R353-159 du CCH

## 2. Vivre dans une pension de famille

« La pension de famille a pour but de permettre aux personnes qui y résident de rebâtir des repères, de se reconstruire des rythmes, parfois de réapprendre les gestes élémentaires de la vie sociale. Des repas sont souvent pris en commun, les résidents participent aux tâches collectives de la vie quotidienne, au fonctionnement et à la bonne marche de la structure et de ses installations». <sup>10</sup>

«Manuel pour la création de Pensions de famille », Fondation Abbé Pierre, Recueil des bonnes pratiques

### La pension de famille fonctionne en réseau

La pension de famille est un lieu ouvert sur l'extérieur, pour permettre aux habitants de reprendre leur place de citoyen, et rompre avec l'isolement qui les touche très fréquemment. Elle doit être accessible en transports en commun, à proximité de commerces et services, lieux de soins, etc. pour les résidents et pour favoriser les partenariats.

Ces partenariats sont divers et s'adaptent aux personnes logées :

- Avec des structures sociales (CCAS, assistantes sociales de secteur, etc.),
- Avec des structures médico-sociales ou sanitaires : services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés, services d'accompagnement à la vie sociale, centres médico-psychologique, médecins ou hôpitaux, associations d'aide à domicile...
- Avec le réseau associatif de proximité : associations tutélaires, associations de quartier, banques alimentaires, lieux culturels...

### La pension de famille s'inscrit dans son quartier

Des liens peuvent se nouer avec son voisinage (invitation des voisins pour des temps conviviaux, prêt d'une salle collective pour des activités associatives ou des réunions de quartier...). Si une localisation urbaine est par définition de nature à garantir ouverture et accessibilité, certaines pensions de famille, plus reculées à la campagne, vivent aussi très bien.

Cependant, cette implantation nécessite en amont une analyse fine des ressources mobilisables et des modalités de déplacement possibles, eu égard aux besoins des résidents, pour éviter l'isolement et le repli.

### La vie au sein de la pension de famille Station Lumière à La Ciotat (13)



© Station Lumière

Cette structure bénéficie d'un emplacement de choix, proche de la plage, des commerces et transports, au cœur d'un quartier mixte. Ouverte depuis bientôt 4 ans, elle dispose de 18 logements (des studios de 27 m<sup>2</sup> à 34 m<sup>2</sup> avec cuisine et salle de bain). Elle accueille 50 % de femmes et 50 % d'hommes.

Ce projet social unique à La Ciotat est géré par l'association Station Lumière, soutenu par la Fondation Abbé Pierre, avec le concours de Nexity Non Profit et le bailleur social Erilia propriétaire du bâtiment.

Pour Marie Pierre Kerleguer, directrice de l'association « Nous pensions qu'il manquait dans la commune un espace mixte dédié à des femmes et des hommes désireux de retrouver de l'autonomie dans un cadre rassurant, chaleureux... ». Elle vient compléter l'offre de logement accompagné de la ville.

Les résidents depuis leur installation ont trouvé leurs repères, se connaissent mieux et ont appris à vivre ensemble en partageant des moments conviviaux autour d'activités variées, tout en conservant leur autonomie dans leur propre logement.

En 2022, 472 actions collectives ont été organisées : ateliers bien être, cuisine, cafés partenaires, repas partagés, etc. Plusieurs partenariats ont vu le jour depuis sa création avec : Utop-lab, Un bout de moi pour toi, Addap 13, Cohésion sociale, Addiction France, etc. C'est aussi devenu un lieu d'accueil pour diverses rencontres des partenaires institutionnels et associatifs : réseau santé précarité, commission parcours logement, réseau violences faites aux femmes etc.

La pension de famille est pleinement ancrée sur son territoire et dans le quartier.

## Une pension de famille rurale qui s'est agrandi : « Le domaine des Tilleuls » à Grémonville

Situé à 8 km d'Yvetot, le Domaine des Tilleuls se déploie sur 7 hectares au cœur du Pays de Caux, à 4 km du centre du village de Grémonville. L'association Emergence-s y mène de nombreuses actions sur un site patrimonial exceptionnel. Lieu de passage, de transitions pour les uns (accueil de jour, ACI, ASLL, CHRS, LHSS), le site est aussi un lieu de résidence pour les locataires de la pension de famille-résidence accueil.

**Doté de 15 places en pension de famille depuis 2007, le domaine des Tilleuls a élargi son offre de 11 places**, pour lesquelles un avis favorable a été rendu par le comité de sélection de projet régional, associant l'ensemble des partenaires institutionnels.



©Dihal

*Coupé de ruban et cérémonie d'inauguration de l'extension de la pension de famille et de la résidence accueil avec le Président d'Emergence-s, Daniel Beuzelin, le Maire de Grémonville, Séverine Gest, Conseillère départementale, Agnès Laloi, Conseillère Région Normandie, Yannick Decompois, Directeur de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, la Préfecture de la région Normandie et de la Seine-Maritime, Frédérique Cadet, Dihal, toute l'équipe du domaine des Tilleuls dont Farida Mouda Stéphane Eyrignoux, les résidents et beaucoup d'acteurs sociaux du territoire.*

C'est dans une dynamique partenariale et collective que le projet social et architectural a pu se construire. L'aile ouest du domaine réhabilitée par ESF Le Foyer Stéphanois dispose désormais de 6 places en pension de famille et 5 en résidence accueil. Elles sont destinées à des personnes isolées, désocialisées, avec de faibles revenus, qui peuvent présenter des souffrances psychiques.

Chaque résident est locataire de son appartement, en signant un contrat d'occupation. C'est un véritable « chez soi mais pas tout seul », car les hôtes sont là pour faire vivre le collectif.



©Dihal

- **L'insertion sociale repose en partie sur une activité de maraichage avec 4 hectares de terres cultivées**
- **52 personnes en majorité originaires du territoire rural du pays de Caux**
- **30% de femmes**
- **26 personnes en pension de famille et résidence**
- **Environ 30 travailleurs sociaux tout dispositif confondu**

## La mixité et diversité des profils des résidents

La pension de famille s'adresse prioritairement à des personnes adultes seules, hommes ou femmes, dont la situation sociale et personnelle ne leur permet généralement pas d'assumer la vie en logement autonome et indépendant, bien qu'elles ne nécessitent pas ou plus d'accompagnement lourd (de type prise en charge en CHRS- Centre d'hébergement et de réinsertion sociale).

Les projets sociaux doivent intégrer l'accueil de publics aux parcours variés, afin de préserver et de dynamiser l'équilibre de la vie interne de la structure et favoriser son ouverture sur l'extérieur. Les différences, les demandes et les capacités des uns et des autres vont produire de la richesse sociale. La mixité et diversité des profils sont donc des enjeux importants pour les pensions de famille. Ils permettent aussi de ne pas concentrer des difficultés similaires dans une même structure.

Les Services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) sont les garants de cette diversité.

### Quelques pensions de famille accueillent des couples

Les pensions de famille et résidence accueils sont destinées à des personnes isolées, mais il arrive que les projets soumis présentent des typologies de logements pouvant accueillir au moins deux personnes, que l'opérateur gestionnaire destine aux couples. Au sein d'une même structure, les logements destinés à des couples doivent être minoritaires et justifiés par un besoin recensé. De nombreux gestionnaires soulignent que l'accueil des couples n'est pas toujours concluant : l'équilibre social est parfois difficile à trouver, les couples ayant plus tendance à s'isoler, ce qui peut nuire à la dynamique de groupe. Cela pose également des difficultés en cas de départ car il faut identifier un nouveau couple et les périodes de vacances sont plus longues dans ce cas.

Face aux enjeux auxquels elle doit répondre, la pension de famille n'a pas vocation à :

- Se déployer en mode diffus, sous forme éclatée
- Loger un public spécifique : la pension de famille/ résidence accueil doit être mixte, mixité des sexes, des âges, des publics... en tant que résidences sociales, elles ne peuvent pas avoir de critères discriminants
- Accueillir des familles avec enfants (personnes isolées avec enfants ou couples avec enfants), dont l'orientation vers le logement autonome doit être priorisée. Il faut cependant envisager les droits de visites et d'hébergements ponctuels pour les parents, avec éventuellement prévision du mobilier adéquat temporaire

### La pension de famille du Raizet en Guadeloupe, première pension de famille du territoire



© Raizet

La pension de famille a ouvert ses portes le 10 mai 2010 et dispose de 26 places dans un ancien hôtel réhabilité.

Ces logements sont situés dans une zone active, très bien desservie par les transports, à proximité des commerces et du centre-ville de Pointe-à-Pitre.

La moyenne d'âge des résidents est de 43 ans.

Elle organise de nombreux événements : anniversaire de la pension de famille, semaine du logement accompagné...

Les résidents participent à de nombreux ateliers : jardinage, cuisine, découverte ou redécouverte du territoire. La sortie phare de l'année est l'ascension de la Soufrière, l'occasion de consolider les liens d'entente, de solidarité et surtout de travailler sur la confiance et le dépassement de soi.

## Les droits et devoirs des locataires et gestionnaires

**« La journée des résidents se répartit entre une vie privée avec ses occupations personnelles et professionnelles et une participation à des activités liées au fonctionnement de la pension de famille (préparation des repas, vaisselle, ménage, entretien des locaux, du linge...) ou de détente et de loisirs (ateliers artisanaux de création, sorties...) »<sup>10</sup>**

Les personnes sont titulaires d'un contrat d'occupation d'un mois qui se renouvelle pour la même durée de manière tacite.

La pension de famille offre d'abord aux habitants un « chez soi », ils ont droit au respect de leur vie privée, et ne doivent donc pas être soumis à des injonctions de suivi, d'évaluation, ou de visite dans le logement. Comme tout locataire, ils sont libres d'accueillir des proches et de jouir de leur logement, dans le respect des conditions fixées pour garantir le respect des autres habitants et la sécurité de tous. Il est donc important que les règlements intérieurs respectent les droits des locataires, et ne prévoient pas de clauses restrictives abusives à l'exercice de ces droits.

Dans cet esprit, certaines règles s'imposent, et notamment :

- Ne pas autoriser les équipes à entrer dans les logements, sauf en cas d'urgence absolue
- Autoriser la présence d'animaux domestiques
- Pas de possibilité d'interdire la consommation d'alcool dans les espaces privatifs
- Bien respecter la réglementation en terme d'expulsion locative

Idéalement, et pour favoriser l'appropriation des espaces communs, qui doivent être vus comme une extension du logement, ceux-ci doivent rester ouverts, de jour comme de nuit (en dehors donc de la présence des hôtes).

## L'accompagnement social

**« La pension de famille propose un cadre de vie qui doit permettre aux habitants de retrouver une stabilité, de ne pas gommer leur passé mais de reprendre progressivement confiance en leurs capacités, afin de se remettre en position d'acteurs de leur projet de vie »<sup>11</sup>**

Les pensions de famille offrent un espace pour reprendre confiance, pour remobiliser ses compétences, et gagner ou regagner l'estime de soi, levier nécessaire pour un retour à la citoyenneté. De multiples activités sont proposées.

Le caractère durable et pérenne du logement permet :

- D'avoir du temps pour travailler le parcours avec la personne

- De mettre en place un accompagnement social adapté
- De trouver un équilibre entre autonomie/intimité et développement des relations sociales/lutte contre l'isolement

La pension de famille accueille des personnes dont le suivi social, professionnel et médical, est généralement assuré à l'extérieur et dans le cadre de partenariats. La qualité de ces partenariats externes en matière de suivi et de prise en charge est une condition indispensable à la réussite du projet de la structure.

En résidence accueil, des conventionnements sont passés avec les structures médicales ou médico-sociales du territoire pour permettre un accompagnement et des soins adaptés aux besoins des résidents (protocole d'accord avec un hôpital psychiatrique, services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH, etc.).

## Le rôle du duo d'hôtes

L'encadrement au sein des pensions de famille est assuré par des professionnels de l'action sociale, qui occupent le poste dit d'« hôtes ». Il correspond à deux temps plein généralement, pour 20 à 25 logements en moyenne. Ces postes sont financés par l'Etat, à hauteur de 19,5€/jour/place. Ce forfait finance également par extension les activités mises en place par la pension de famille pour les résidents (ateliers cuisine, culturels, sportifs, visites et voyages...).

Les profils des hôtes sont variés. Selon les gestionnaires, il peut s'agir de travailleurs sociaux, d'animateurs socio-culturels, de responsables de résidence, ...

## Quelles sont leurs missions ?

Elles sont multiples : coordonner les parcours des personnes, en lien avec les partenaires et les référents qui les accompagnent, réguler et animer la vie collective dans la structure, favoriser le maintien des liens et l'accès à la citoyenneté, assurer la gestion administrative de la résidence, représenter un lien de proximité avec la commune, encourager et accompagner les résidents à intégrer les activités collectives et à utiliser les services extérieurs...

Leur objectif est de créer une atmosphère chaleureuse et sécurisante au sein de la structure. En s'appuyant sur les temps collectifs, ils doivent permettre aux habitants de retrouver une stabilité et des repères.

Les hôtes sont les pivots de la pension de famille. Cette présence quotidienne est primordiale car elle offre un accompagnement social spécifique, basé sur l'écoute et la convivialité.

10. « Manuel pour la création de Pensions de famille », Fondation Abbé Pierre, Recueil des bonnes pratiques (Novembre 2005 actualisé Février 2012)

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

**« 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. 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. »<sup>12</sup>**

## TEMOIGNAGES

### Juliette Delattre, hôtesse de maison

« J'ai fait mes premiers pas dans le monde du social d'abord en tant qu'éducatrice spécialisée (remplaçante) pendant 2 ans en foyer éducatif pour mineurs. J'ai ensuite intégré durant 12 années l'ALJT à Paris sur différents postes de travail. Dans un premier temps sur une courte mission en Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile, puis durant 8 ans en tant que Chargée de Vie Résidentielle où j'ai été amené à accompagner individuellement de nombreux résidents (18-25 ans) mais aussi à mettre en place des actions collectives spécifiques. Par la suite, j'ai occupé un poste de Chargée d'Accompagnement Social avec le suivi d'une vingtaine de jeunes pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance.

Alors que j'ai pris connaissance de l'ouverture prochaine d'une pension de famille chez Hénéo, j'ai choisi de tenter cette nouvelle aventure. Pourquoi ce choix ? Parce qu'on ne peut pas rester insensible devant le nombre de personnes à la rue, qui ne cesse de s'accroître. Et l'idée de pouvoir les aider à retrouver une identité, qu'ils ne se sentent plus invisibles et qu'ils puissent reprendre pied petit à petit, c'est un très beau projet.

La pension de famille étant ouverte depuis peu, nous construisons chaque jour la dynamique pour les habitants mais surtout avec eux, et je suis convaincue que c'est un réel facteur d'intégration et d'apaisement. »

### Maeva Passe-Coutrin hôtesse de maison

« J'ai 24 ans je travaille en pension de famille depuis 1 an et demi. Mon expérience professionnelle en pension de famille a débuté lorsque j'avais postulé pour un poste d'animatrice chez Adoma dans la région Grand Est, région d'où je suis originaire. Lors de mon entretien d'embauche on m'a expliqué le principe d'une pension de famille. Cependant, l'expliquer et le vivre sont deux choses différentes ! J'avais eu quelques expériences dans le social dans le passé, alors ce domaine me plaisait bien. Le quotidien dans une pension de famille est propre à chacune selon les personnalités des résidents, cependant les caractères initiaux et fondamentaux restent les mêmes : respect, bienveillance, solidarité, apprentissage et amitié. Une journée type en pension de famille peut varier selon l'emploi du temps mis en place, une activité peut être prévue par les hôtes ou par la présence d'un intervenant extérieur, un repas peut être préparé le matin par les résidents et les hôtes et par la suite nous le partageons tous ensemble le midi, un résident peut avoir besoin d'aide administrative ou pour d'autres demandes du quotidien. Nous sommes très souvent sollicités par les résidents et nous sommes avec eux au quotidien, au fur et à mesure du temps nous devenons un repère pour eux et nous faisons en sorte de les aider à s'épanouir dans un environnement sain. »



© Maison des Thermopyles

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

## L'architecture et l'insertion urbaine des pensions de famille

La pension de famille s'intègre dans son quartier, dont elle constitue un lieu repère, comme peuvent l'être une crèche ou une école.

La petite taille des structures reste un élément central nécessaire à la création d'un collectif dynamique. La taille optimale préconisée se situe autour de 25 places maximum. Compte tenu du public ciblé, les logements privatifs sont essentiellement des studios, de type T1 et T1', disposant d'un coin cuisine équipée et d'une salle de bain individuelle avec sanitaires, pour permettre aux résidents de vivre en toute autonomie.

Pour s'installer durablement, s'approprier leurs logements et pouvoir y vieillir sereinement, les logements doivent avoir une superficie suffisante : vivre dans une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> semble difficile sur le moyen-long terme.

Une attention particulière est portée à l'équipement et l'adaptabilité de ces logements.

Les projets présentés doivent donc offrir des logements adaptés, et des espaces collectifs proportionnés au nombre de résidents. Car les espaces partagés sont la clé de réussite pour le plein épanouissement du projet de chaque structure, et doivent permettre d'accueillir de nombreux usages : cuisine et préparation de repas partagés, réalisation d'ateliers, animations culturelles et sportives, activités manuelles, réunions, etc. La surface de ces espaces doit donc être adaptée aux nombres d'habitants.

Plus globalement, les espaces de la pension de famille doivent être conçus en prenant en compte les difficultés liées au vieillissement et à la perte d'autonomie et de mobilité (ascenseur, logements adaptés, salle de bain et sanitaire accessibles, etc.).

« **Le projet immobilier est la déclinaison structurante du projet social traduite en matière de logement et d'habitat au sens complet de lieu de vie.** »

*« Manuel pour la création de Pensions de famille », Fondation Abbé Pierre, Recueil des bonnes pratiques*

## La pension de famille « Les Nations » à Châteauroux



© DR

Dès le début du projet de construction, les habitant.e.s ont été impliqué.e.s dans le choix de l'architecte, la forme définitive et la conception du bâtiment, la couleur de la kitchenette et des murs de leur logement. Située dans un quartier résidentiel de Châteauroux, elle dispose de 25 places - 20 places dans le bâtiment principal et 5 logements extérieurs en diffus dans un périmètre restreint autour de la pension de famille.

Ici, l'extérieur est aussi important que l'intérieur. Des jardiniers paysagistes ont imaginé un jardin habité. Les arbres coupés ont été utilisés pour créer un potager surélevé. Les structures ont été réalisées sur place dans le cadre d'ateliers partagés. Les espaces extérieurs sont la première ouverture vers le quartier, ils sont réfléchis pour être accueillants et appeler l'échange. Les haies sont parsemées d'arbustes fruitiers.

Une grande attention a été portée au confort des habitants, à l'habitabilité des espaces, aux apports de lumière. Le logement est vecteur d'indépendance et de valorisation. Il représente une occasion, pour chacun, de se questionner sur la notion « d'habiter un espace, un lieu », de porter un nouvel éclairage sur des aspects individuels, son rapport aux autres, car en habitant, on devient voisin.

« Pour des personnes qui ont longtemps été dépendantes d'espaces conçus par d'autres ou pour d'autres, pouvoir maîtriser à minima son espace de vie apparaît comme une étape importante » selon les architectes.



**Maître d'ouvrage**  
SOLHA

**Équipe de maîtrise d'œuvre :**  
Cré'ature architectes, architecte mandataire / CIREYAM, économiste / Anatech, BET structure / ECR/ECI, BET électricité / Aïda, BET acoustique / Y. illustrateur

**Superficie - Restructuration :**  
490 m<sup>2</sup> SU Extension : 390 m<sup>2</sup> SU

**Coût :**  
1 400 000 € HT

**Mission :**  
Conception / Études / SSI / Suivi de chantier / OPC / médiation

**Démarche environnementale :**  
RT 2012

## Réhabilitation d'un ancien hôtel de facture haussmannienne en pension de famille dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris

Cette toute jeune pension de famille gérée en direct par Hénéo est située rue de Prague dans le 12<sup>e</sup> à Paris. Elle propose 23 logements d'une superficie d'environ 18 m<sup>2</sup> et deux logements pour des couples d'environ 30 m<sup>2</sup> en R+7 sur 750 m<sup>2</sup>, dont 434,6 m<sup>2</sup> de surface habitable pour les logements.

Il aura fallu 7 ans entre la décision de financement et la mise en exploitation de la résidence, dont 18 mois de travaux pour la réhabilitation du bâtiment et sa transformation en pension de famille.

Elle a été réalisée dans un ancien hôtel de facture haussmannienne, réhabilité dans le respect de l'existant. La façade commerciale du rez-de-chaussée a néanmoins été retravaillée pour gagner en modernité et sobriété. Les parties communes sont généreuses et qualitatives.



©Christophe Demonfaucon

En entrant dans la pension de famille, on découvre les boîtes aux lettres des résidents et le bureau d'accueil. Le rez de chaussé est éclairé naturellement, avec un petit coin détente, qui amène à la laverie et au bureau des hôtes d'un côté et de l'autre vers la salle commune d'une surface de 55 m<sup>2</sup>, dont l'aménagement a été réalisé par les architectes de l'opération. Il comprend une grande cuisine et un coin détente. Les logements sont situés dans les étages supérieurs, à partir du R+1.

Les premiers résidents ont été accueillis le 8 août 2023. Ils ont pour certains des parcours de rue, pour d'autres des pathologies importantes (santé mentale et physique altérées) et des passages en centres d'hébergement. La moyenne d'âge des résidents accueillis est de 50 ans environ, avec une mixité hommes / femmes.

Des portes ouvertes en cours de chantier ont été organisées pour présenter le logement témoin aux riverains et lever leur appréhension sur le public accueilli. La mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement et la Mairie de Paris ont été des soutiens constants de ce projet, notamment en accordant un financement exceptionnel du fait du prix de revient élevé de l'acquisition des murs de l'hôtel.



©Christophe Demonfaucon



**Prix de revient global avec l'acquisition immobilière :**  
6,9 M€

**Coût des travaux :**  
2.180.000 € HT (curage inclus)

**Certification :**  
NF Habitat HQE, label  
Rénovation 150. Cep  $\leq$  195  
kWhEP/m<sup>2</sup>SHONRT/an

**Architecte :**  
Agence Marc Younan Architectes  
(Conception) et agence Nomaa  
Architectes (suivi des travaux)

**Maitre d'ouvrage :**  
Hénéo



©Christophe Demonfaucon

## Témoignage de Valérie, résidente dans une pension de famille

Je prends en ce jour, ma plume pour vous exprimer en quelques lignes ce dont j'ai ressenti en m'imprégnant des lieux de ce nouveau concept de résidence.

Dès lors de ma venue dans ce nouvel environnement, je fus immédiatement exaltée et conquise à la découverte de mon studio meublé.

J'ai perçu des ondes bienveillantes, une renaissance, un départ nouveau dans ma vie.

"Un livre qui s'ouvre avec des pages blanches d'où je vais prendre plaisir à écrire de nouveaux chapitres au sein de cette pension de famille et du quartier qui est un cadre de vie passionnant!"  
J'ai déjà pris quelques repères comme les chats le font ...

De même, je fus accueillie très chaleureusement bien par l'équipe qui gère cet établissement.

Elles sont toujours bienveillantes envers autrui, à l'écoute de nos besoins, souriantes, dynamiques et nous apportent un bien-être considérable dans notre quotidien.

Également, elles nous proposent une multitude d'activités divertissantes selon les disponibilités de chacun d'entre-nous.

Elles nous sensibilisent sur des projets innovateurs afin de créer des liens entre la diversité des locataires que nous sommes.

Au fil du temps, nous allons apprendre à nous connaître grâce aux activités communes.

Ce cadre va nous apporter un lien considérable du sens du partage et de plus une plénitude d'être tranquille chez soi, afin de pouvoir se ressourcer à notre guise sans pour autant empiéter chez nos voisins.

La conclusion de cette nouvelle aventure ; tout simplement, je m'y sens bien !

" Valérie "

## 3. La semaine nationale des pensions de famille, un événement pour aller vers

Cet événement vise à mettre en lumière et mieux faire connaître les pensions de famille de leur voisinage, de leurs partenaires, des élus de leur territoire et des territoires voisins.

Il s'agit de les promouvoir, au travers de portes ouvertes, et d'événements proposés par chaque pension de famille qui souhaite participer à cette Semaine nationale.

Son organisation est pilotée par l'État<sup>15</sup>, avec les principales fédérations et fondations<sup>16</sup> représentant les pensions de famille.

### 4<sup>e</sup> semaine nationale des pensions de famille du 27 mai au 2 juin 2024

Cette année encore, de très nombreux événements seront organisés dans les pensions de famille partout en France. L'événement est ouvert à tous.

Lancée en 2021, la semaine nationale des pensions de famille a rencontré en 2023, un franc succès, avec près de 400 événements (portes ouvertes, repas partagés, représentations théâtrales, débats...) organisés sur l'ensemble du territoire.

Résidents et professionnels des pensions de famille invitent les habitants de leur commune, leurs voisins, celles et ceux, ouverts à la rencontre, à des moments de partages.

C'est une semaine festive et joyeuse, riche en échanges et en rencontres. Une semaine durant laquelle résidents et professionnels des pensions de famille peuvent valoriser auprès de leurs partenaires et de leurs voisins, leur cadre de vie, la convivialité qui existe dans les pensions, les activités qui y sont organisées, les talents des uns et des autres.

Le partage est à l'honneur à travers tous les événements organisés.



© Unafo

[Consultez la carte des événements :](https://www.pensionsdefamille.org/)  
<https://www.pensionsdefamille.org/>

Les invitations sont nombreuses tout au long de la semaine dans tous les territoires.

Par exemple, portes ouvertes à la pension de famille Nymphéas à Blagnac, petit-déjeuner à la pension de famille Villa Savine à Montpellier, jeu de piste à la pension de famille Sainte-Anne de Thionville, café offert aux voisins et habitants d'Aubenas à la pension de familles des Glycines, etc.

**«La première demande des habitants en terme de qualité de vie, c'est vivre dans l'apaisement et dans la sérénité, dans l'entraide et la compréhension de l'autre. La mixité sociale et les pensions de famille répondent complètement à ces objectifs.»**  
Bertrand Veau, maire de Tournus

15. Portage assuré par la Dihal

16. L'Unafo, la Fondation Abbé Pierre, la Fédération des acteurs de la Solidarité, Soliha, la Fapil, Habitat et Humanisme, et l'USH également partenaire

## Ouvrir les portes des pensions de famille pour les promouvoir auprès du grand public et des élus

Cet événement est essentiel pour promouvoir ces structures, encore trop peu connues, et les valoriser, notamment auprès des élus. La concrétisation des projets nécessite un portage fort et partagé par l'ensemble des partenaires, et le soutien des collectivités territoriales est essentiel. Pour les convaincre de soutenir la construction de nouvelles structures sur leur territoire, le meilleur argument, c'est de leur donner l'occasion d'aller à la rencontre des hôtes et des habitants des pensions de famille... en général, ils en ressortent convaincus, et motivés pour impulser et encourager les projets !

**« Avoir un toit sur la tête, ça permet aussi de se reconstruire, de penser à sa santé, de penser à son insertion professionnelle, à la formation. Sans une adresse et sans un accompagnement, vous ne pouvez pas aujourd'hui vous dire être partie prenante de la collectivité communale ».**

*Thierry Repentin, maire de Chambéry*

## Développer et partager de la connaissance

### 96<sup>e</sup> Atelier de la Dihal « Quelle participation pour les habitants dans les pensions de famille ? »

Cet atelier est l'occasion de restituer les enseignements d'une étude pilotée par l'association Peuples des Villes et soutenue par la Dihal. Fruit d'une recherche-action menée pendant deux ans dans neuf pensions de famille réparties dans toute la France, elle vise à travers la production d'un guide méthodologique à identifier les leviers pour (mieux) prendre en compte les idées, les souhaits et les expériences des habitants pour l'ensemble des aspects de la vie en pension de famille.

Enregistrement le 27 mai au sein de la pension de famille « La Maison de Michel » à Paris dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, inaugurée en février 2024.

#### Intervenants

- Manuel Hennin, directeur de mission « Accompagnement, parcours et accès au logement », Dihal
- Aline Tran, cheffe de projet, mission « Accompagnement, parcours et accès au logement », Dihal
- Eric Pliez, maire du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris
- Thierry Debrand, directeur général, FREHA
- Pauline Gaullier, sociologue, association Peuples des Villes
- Assmina Mbelizi, hôte, pension de famille « La Maison de Michel », Paris
- Béatrice Fol, maire de Savigny (Haute-Savoie), hôte
- Adeline Hennequin, accompagnante/hôte, pension de famille « Le Pari » (Voiron, Isère)
- Chantal, future habitante
- Un habitant, pension de famille « La Maison de Michel », Paris

**Accéder au webinaire : <https://www.idealco.fr/formation/quelle-participation-habitants-pensions-famille-acces-libre-30087>**

# Synthèse de l'étude pilotée par l'association Peuples des villes avec le soutien de la Dihal : « Pour une meilleure prise en compte des habitants en pensions de famille et le développement de leur pouvoir d'agir »

Un guide issu d'une recherche-action



Considérant que les premiers concernés (les habitants) sont les mieux placés pour s'exprimer concernant leur lieu de vie, l'objectif de la recherche-action était de produire un guide méthodologique visant à (mieux) les prendre en compte, que ce soit par rapport au bâti, au fonctionnement ou encore par rapport à la gouvernance dans les pensions de famille.

Le matériau recueilli rassemble :

- Une cinquantaine d'entretiens qualitatifs approfondis réalisés avec 33 habitants, 15 professionnels et 4 bénévoles ;
- De l'observation participante et des échanges informels :
  - Lors de séjours en immersion et répétés dans les pensions de famille ;
  - Lors d'évènements en dehors des pensions de famille réunissant plusieurs structures (festival C'est pas du Luxe, séjour Sète à toi ou rencontres organisées par la plateforme ViP (Vieillesse et Précarité)) ;
- Des éléments issus d'ateliers collectifs.

Les pensions de famille investiguées ont plusieurs caractéristiques communes : une certaine ancienneté qui leur a permis d'expérimenter plusieurs dispositifs de mobilisation des habitants, des moyens dédiés à l'accompagnement et l'animation de la vie collective, et pour certaines une forme d'engagement dans la cité.

## Le public des pensions de famille : des personnes vulnérabilisées

Bien que les profils des personnes accueillies en pension de famille ne soient pas homogènes, trois critères communs participent à leur entrée dans ce dispositif : de faibles ressources socio-économiques, des problématiques de santé (notamment des troubles psychiques) et un certain isolement suite à des ruptures et souvent des séjours à la rue.

Ces parcours de rupture(s) sont souvent marqués par des difficultés dès le contexte familial d'origine et c'est en cela qu'on peut parler de personnes vulnérabilisées plutôt que vulnérables. Au-delà des « accidents de la vie », des effets structurels sont en jeu et le fait que ces personnes aient longtemps été « objets » (de violence, de prise en charge des services médico-sociaux, etc...) a un impact sur le développement de leur pouvoir d'agir.

Le contexte global crée une asymétrie des positions et constitue un obstacle à la participation.

## Analyses et résultats

L'un des premiers enseignements de la recherche-action est que les cadres formels de participation, (notamment tels que les définit la loi 2002-2) ne favorisent pas toujours l'adhésion des habitants.

Des réunions collectives au Conseil de Vie Sociale, en

passant par la participation au fonctionnement de la pension de famille, une multiplicité de modalités d'implication des habitant-e-s sont mises en place. Mais dès lors que la participation se transforme en obligation, cette bonne intention est souvent contreproductive. Derrière l'injonction à participer et l'obligation, le rapport pointe des risques de démobilité (voire d'infantilisation) des personnes.

Finalement, ce sont des modalités plus informelles d'échanges et de partage qui favorisent l'expression libre et authentique. Deux ingrédients paraissent déterminants : la dimension facultative qui donne le « droit au répit » ainsi que la possibilité de cheminer à son rythme, et la convivialité.

La « participation » est ainsi à considérer sous de multiples dimensions et comme un processus. Un préalable pour les « premiers concernés » est de trouver leur place pour se (re)connecter à leurs besoins et leurs désirs. En cela, 3 éléments sont ressortis comme étant cruciaux :

- Pouvoir prendre le temps, en toute « tranquillité » pour se poser et se (re)trouver ;
- Pouvoir être là où on en est et avancer à son propre rythme (sans injonction extérieure et avec possibilité de répit et de retrait) avec le soutien d'un accompagnement personnalisé ;
- Pouvoir croire en sa propre valeur et développer l'estime de soi.

Toutes les actions ou projets (individuels ou collectif) qui vont nourrir considération et reconnaissance constituent de véritables leviers d'émancipation.

La recherche a permis de mettre à jour des moyens de l'accompagnement indispensables à mettre en œuvre pour permettre à chacun-e de trouver sa place :

- Être « là » et adopter une posture de respect, de bienveillance et d'écoute ;
- Adapter l'accompagnement en fonction des besoins de chacun ;
- Porter attention, dans les moindres détails ;
- Chercher à sortir des rapports de pouvoir et veiller à la symétrisation des rapports dans la relation d'accompagnement.

Plusieurs leviers sont mobilisables pour assurer une meilleure prise en compte des habitants et le développement de leur pouvoir d'agir :

- S'interroger sur les obligations mises en place et leur sens/pertinence/utilité et faire en sorte que ce soit le droit commun qui s'exerce
- Considérer les échanges informels comme des modalités de participation à part entière

- Veiller à atténuer l'asymétrie de la relation entre intervenants (salariés et bénévoles le cas échéant) et habitants
- Accompagner de façon adaptée les initiatives de formalisation de la participation des habitants (au CVS, CA, etc.)
- Créer les conditions favorables à l'émergence de temps de convivialité et de partage dans et hors les murs cadre de convivialité où officiellement, aucune contrainte ne s'exerce
- « Augmenter la motivation et le plaisir » en proposant des activités artistiques, sportives ou de loisirs (tout en laissant des possibilités de répit et de retrait)

Dans le cadre de concertations, mettre en place des modalités d'organisation matérielles (réellement) adaptées :

- Une communication claire et adaptée tout au long de la démarche ;
- Des horaires adaptés ;
- Un espace accessible, accueillant et inclusif ;
- Accompagnement à l'appropriation (éventuellement via un tiers pour éviter asymétrie) ;
- Attention à la composition du groupe en termes numérique ;
- Des supports adaptés (facilitation graphique, jeux, etc.) ;
- Ne pas minimiser le rôle clé de l'animation ;
- Des temps conviviaux et des moments informels ;
- La reconnaissance de l'expertise d'usage des personnes concernées lorsqu'elles contribuent à certains projets et sa valorisation concrète avec la prise en charge des frais associés et la mise en œuvre de modalités de rétribution, etc.

En conclusion pour prendre la direction d'une meilleure prise en compte des habitants et permettre le développement de leur pouvoir d'agir

Commencer par faire un état des lieux authentique et mettre en discussion l'existant (avec l'éventuel accompagnement d'un tiers) est un premier pas dans cette démarche.

D'autres ingrédients sont indispensables :

- Du temps (faire place et faire avec, ça prend bien plus de temps, tout comme changer sa pratique...) ;
- Des moyens humains ;
- Du courage face à l'inconfort qu'implique le changement ;
- De l'accompagnement vers une évolution des postures et des pratiques (formation et accompagnement des professionnels).

## 4. La délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)

Créée en juillet 2010, la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement est chargée de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'hébergement, d'accès au logement et de maintien dans le logement des personnes sans abri ou mal logées, avec l'objectif de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile. Elle assure la responsabilité du programme budgétaire 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables », soit 3,1 milliards d'euros en 2023.

Elle développe une approche coopérative, décloisonnée et partenariale. Les politiques publiques de lutte contre le sans-abrisme et le mal-logement sont nécessairement interministérielles et doivent mobiliser tous les acteurs dans le champ de la production de logement, de l'action sociale, de la justice, des affaires intérieures, de l'emploi, de l'éducation et de la formation.

Son périmètre d'action couvre tous les champs contribuant à la lutte contre le sans-abrisme : ils vont de l'intervention auprès des personnes à la rue jusqu'au développement d'une offre de logements accessibles, en passant par l'hébergement, le logement accompagné, la prévention des ruptures et en particulier la prévention des expulsions. Elle intervient aussi de manière ciblée sur des thématiques qui lui sont confiées : anticipation et accompagnement des campements illicites, gens du voyage et logement des populations immigrées. Elle assure le secrétariat de la Commission Nationale Consultative des Gens du Voyage et préside la Commission Interministérielle pour le Logement des Personnes Immigrées. Elle dispose également d'une start-up d'État qui développe un système d'information autour de la résorption des bidonvilles.

La Dihal rassemble 80 collaboratrices et collaborateurs, d'origine professionnelle variée et une partie est mise à disposition par plusieurs ministères (Intérieur, Affaires sociales, Travail et emploi, Éducation nationale).

L'organisation de la Dihal est basée sur la responsabilisation de ses agents, la liberté d'initiative et le travail en équipe pour plus de transversalité et une vision globale de ses actions. Des chaînes hiérarchiques courtes encouragent l'agilité, la rapidité décisionnelle et la circulation de l'information. Son mode de fonctionnement principal est le mode projet.

Elle se positionne comme un partenaire au services des territoires et des acteurs opérationnels : services de l'État, collectivités territoriales, bailleurs et associations. Elle promeut dans le même temps la recherche de la performance sociale.

Attachée aux valeurs de solidarité et de justice sociale, la Dihal fédère et accompagne au quotidien les différents acteurs du secteur de l'hébergement et du logement pour apporter des solutions concrètes et efficaces au plus près des besoins des personnes sans-abri et mal logées.

## La Dihal pilote du plan quinquennal Logement d'abord 1 et 2

Elle porte une transformation profonde de la stratégie de lutte contre le sans-abrisme en passant d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement, avec des parcours souvent longs et coûteux, à un accès le plus rapide possible au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins en accord avec les principes du modèle « Logement d'abord ».

Le premier plan Logement d'abord a engagé un mouvement qui vise une transformation en profondeur

des modèles et des référentiels du secteur Accueil Hébergement Insertion (AHI) comme du secteur logement.

Pour répondre aux situations de grande précarité qui persistent et poursuivre les grands chantiers stratégiques de transformation et de modernisation du secteur, le deuxième plan Logement d'abord accélérera la dynamique engagée auprès de l'ensemble des acteurs au service des personnes sans domicile.

### Les 3 objectifs du deuxième plan Logement d'abord

# 1

**Produire et mobiliser des solutions de logement adaptées et abordables pour les ménages en grande précarité**

Le Gouvernement a pour ambition d'agréer 25 000 nouveaux logements en résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs et d'ouvrir 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative et 10 000 nouvelles places de pensions de famille d'ici 2027.

# 2

**Conforter le maintien dans le logement, prévenir les ruptures et éviter la dégradation des situations**

La prévention des ruptures est au cœur du nouveau plan, tant sur la prévention des expulsions locatives que sur l'accompagnement des publics cumulant les fragilités. L'intervention rapide sera rendue possible grâce à une meilleure connaissance des besoins en continu.

# 3

**Accélérer l'accès au logement et proposer des parcours d'accompagnement en croisant logement, emploi et santé**

Le deuxième plan Logement d'abord poursuit les objectifs ambitieux d'accès au logement des personnes sans domicile et renforce les partenariats organisés autour des SIAO.

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

Grande Arche de la Défense - paroi Sud  
92 055 LA DEFENSE

[contact.dihal@dihal.gouv.fr](mailto:contact.dihal@dihal.gouv.fr)  
tél. 01 40 81 33 60  
[info.gouv.fr](http://info.gouv.fr)