

LES PENSIONS DE FAMILLE/RÉSIDENCES ACCUEIL EN ÎLE-DE-FRANCE

9 JUIN 2022

Ordre du jour

État des lieux (Ile-de-France)

Étude AFFIL

Présentation des procédures de validation et d'agrément

Présentation du cadre régional

Conclusions

Pension de famille (PF) / Résidence Accueil (RA)

- Dispositif de logement adapté, modalité spécifique de résidence sociale

Résidents disposent de logement indépendant, intégrés dans un ensemble comportant des pièces communes

Logique d'habitat durable, sans limitation de durée (et non de logement temporaire)

- Gérée par un hôte ou un couple d'hôte

= rôle primordial d'animation et de régulation de la vie quotidienne de la maison. Présence quotidienne auprès des résidents (*conseiller(ère) en économie sociale et familiale (CESF), assistant de service social, AMP (aide médico-psychologique) ou expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté*)

Les publics

- Pension de famille :

« destinées à accueillir des personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire. »

Personnes isolées, ayant souvent fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome.

- Spécificité Résidence Accueil

Initiées par le Plan Psychiatrie- Santé Mentale 2005-2008

Pensions de familles pour des publics souffrant plus particulièrement de handicap psychique, mais avec une autonomie suffisante + si besoin un accompagnement médico-social adapté en complément

Reconnaissance du handicap par MDPH non nécessaire

Le bâti

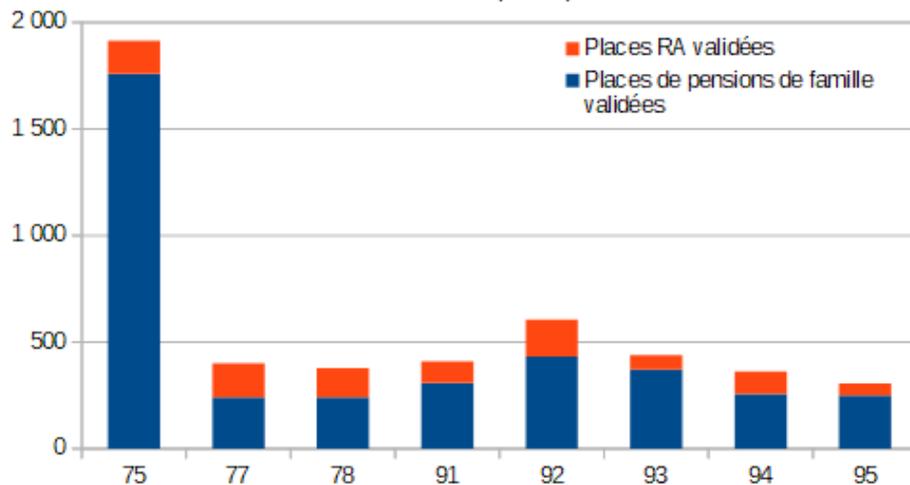
Structures de petite taille intégrant à la fois des logements privatifs et des espaces communs.
Pour l'Île-de-France :

- 25 logements en moyenne pour le PF – de 6 pour la plus petite à 45 pour la plus grande -
- 20 logements en moyenne pour les RA – de 5 pour la plus petite à 32 pour la plus grande -

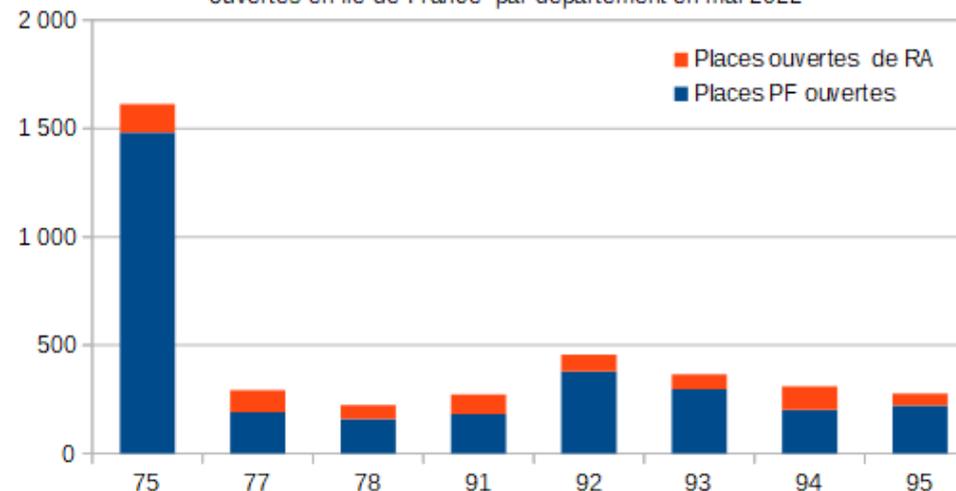
ÉTAT DES LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Au 9 juin : 5 000 places validées pour 200 structures / 3 843 places ouvertes pour 155 structures

Nombre de places pension de famille et résidence accueil validées en Ile-de-France par département en 2022



Nombre de places pension de famille et résidence accueil ouvertes en Ile-de-France par département en mai 2022



Nombre de places en résidence accueil et pension de famille, par commune en mai 2022

Nombre de places en Résidence Accueil (Total : 692)

- 10
- 25
- 52

Nombre de places en Pension de Famille (Total : 3 119)

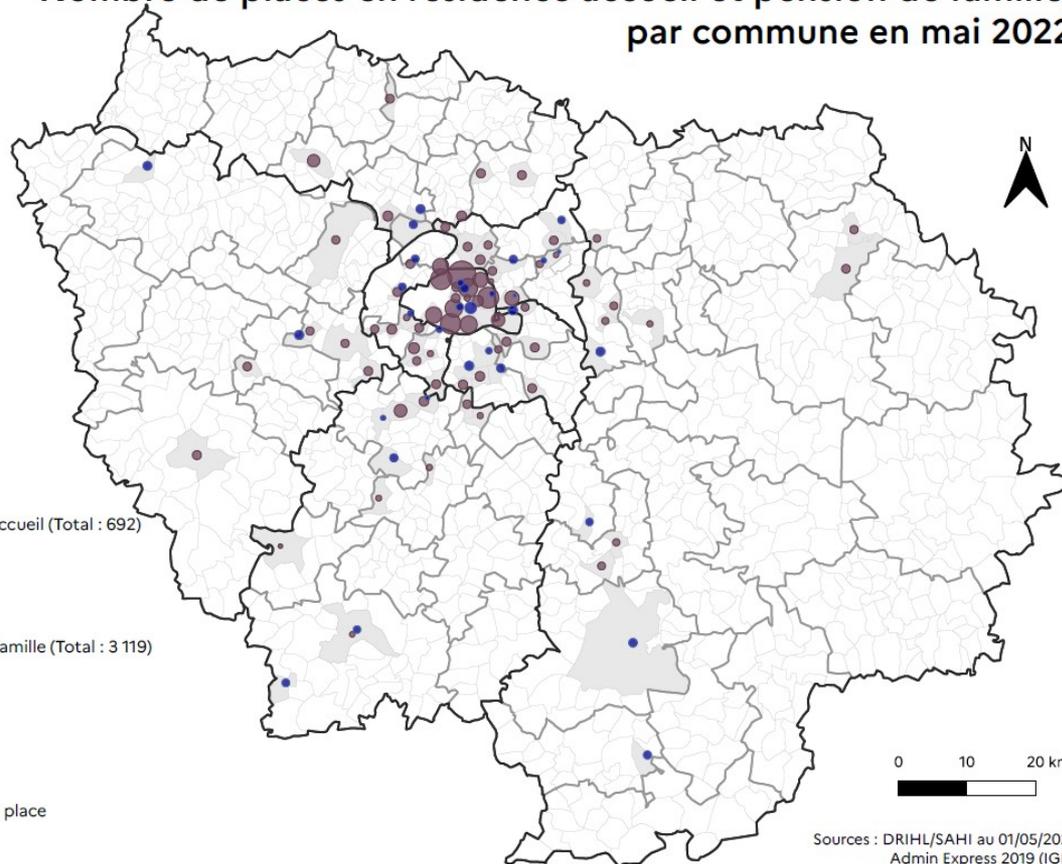
- 50
- 100
- 200
- 291

■ Communes avec au moins 1 place

□ Limites communales

□ Limites des EPCI et EPT

□ Limites départementales



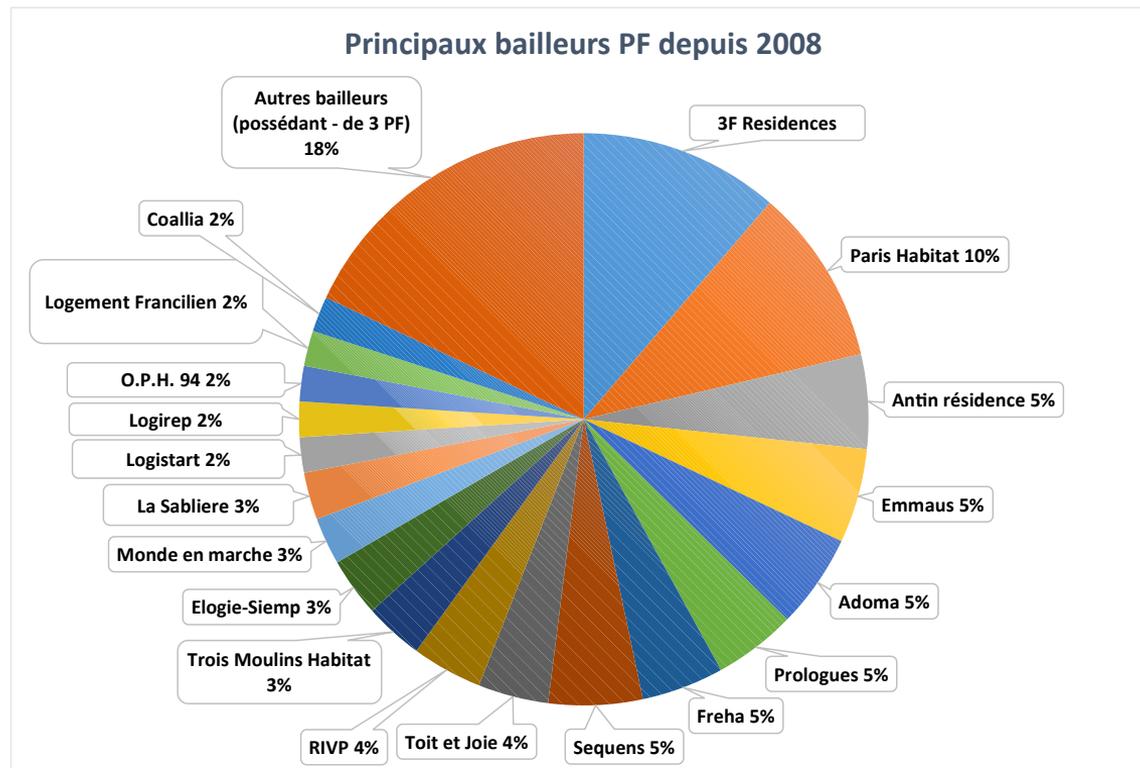
Sources : DRIHL/SAHI au 01/05/2022
Admin Express 2019 (IGN)
Réalisation : DRIHL/SOEE/Salmi
25/05/2022

ÉTAT DES LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Depuis 2008, la Région compte 40 bailleurs sociaux et/ou associations (maîtrise d'ouvrage d'insertion) ayant monté des opérations de pensions de famille (*source : Sisal, 2008-2022*).

Parmi les opérations postérieures à 2008:

- 2 opérateurs ont plus de 10 PF
- 17 opérateurs ont entre 3 et 10 PF
- 21 opérateurs en ont moins de 3



ÉTAT DES LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

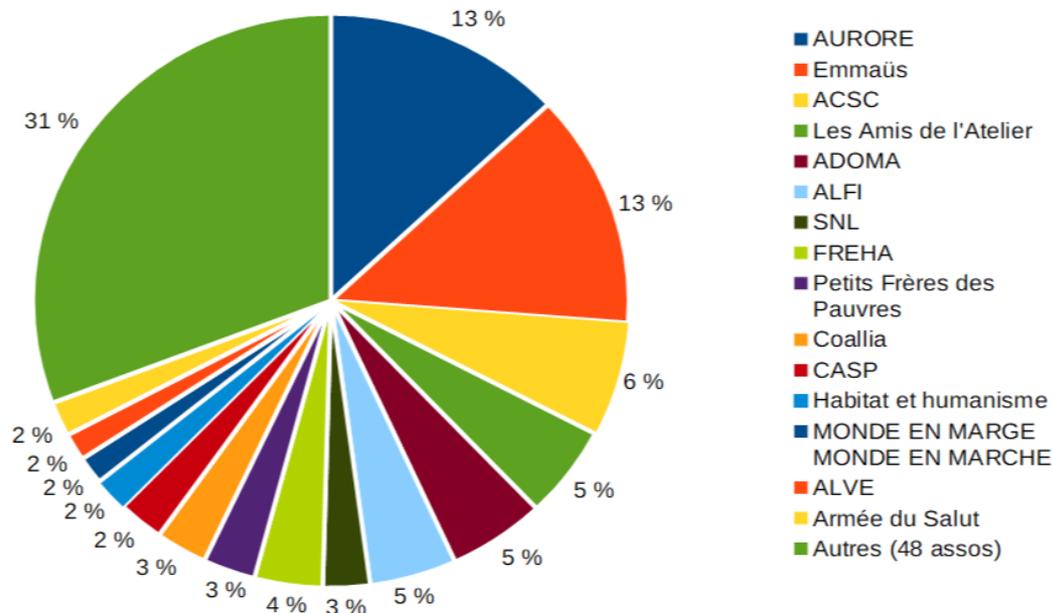
Au total, 63 gestionnaires de pension de famille / résidence accueil dont :

- 39 gestionnaires ne gèrent qu'une seule structure et 9 deux structures (soit plus des 3/4 des gestionnaires)
- 4 gestionnaires gèrent de 11 à 25 structures et représentent 37 % des places

Parmi ces gestionnaires :

- 59 % gérant uniquement des pensions de famille
- 30 % gérant uniquement des résidences accueil
- 11 % à la fois l'une et l'autre

Répartition des places validées par opérateur gestionnaire



ÉTAT DES LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

LES OBJECTIFS

Depuis sa généralisation en 2002, le dispositif pension de famille a fait l'objet d'objectifs successifs de création au niveau national et régional.

Plan national pour le Logement d'abord 2018-2022 : 10 000 nouvelles places sur 5 ans sur tout le territoire. Décliné en Île-de-France (révisé par l'instruction LDA de mars 2021) : + 1500 places

=> objectif : atteindre 4 600 places ouvertes à l'horizon 2022 (pour 2/3 de PF et 1/3 de RA)

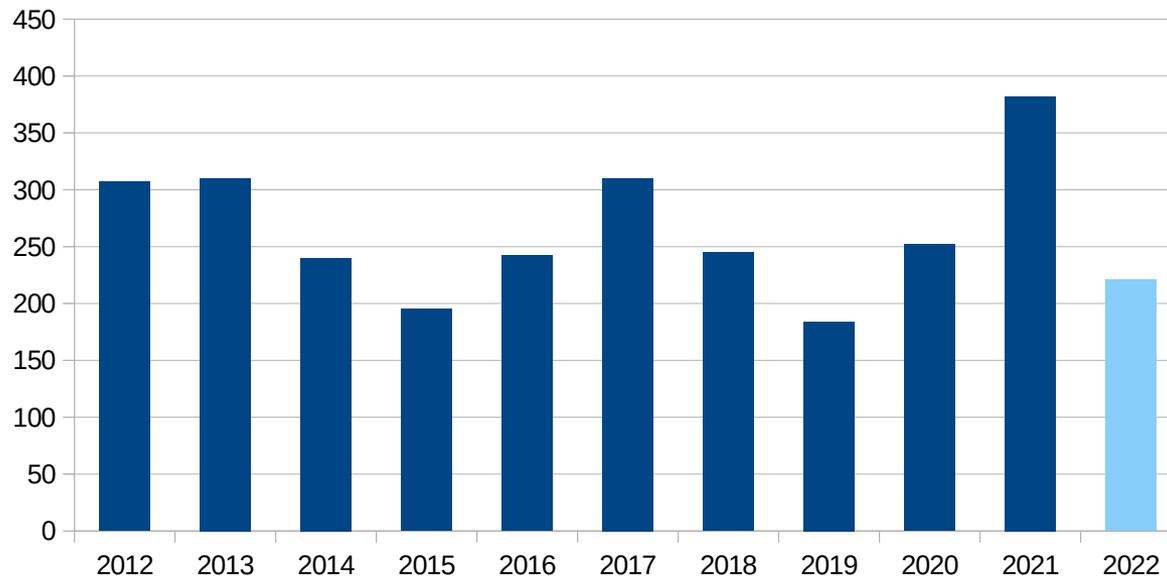
=> objectif PRIF 2021 et 2022 : agréer 3 PF/RA par département par an + une mobilisation des aménageurs avec l'objectif d'intégrer une pension de famille par futur quartier de gare GPE

=> au regard des rythmes d'ouvertures attendues : 4084 places devraient être ouvertes fin 2022 (165 structures).

Il faudrait un rythme de 300 places validées/ouvertes par an (soit une dizaine de projets) pour atteindre l'objectif.

ÉTAT DES LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Nombre de places validées (PF/RA) par an



Rythme de validation des places irrégulier, avec une moyenne de 250 places par an sur les 10 dernières années.

Rythme en augmentation ces 3 dernières années

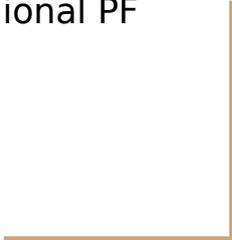
ÉTAT DES LIEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Des questions ?



Etude Pension de famille Décembre 2021

Présentation du cadre régional PF
09.06.2022



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

Vision de la pension de famille

Enjeux liés au peuplement :

1- Public cible : personne isolée socialement, parcours de rue/hébergement d'urgence, faible niveau de ressources

- ❖ Quid des familles monoparentales; des salariés ou des “jeunes”?
 - Y-a-t'il besoin / nécessité d'inventer un nouveau produit ?

2- Prise en compte et accompagnement des problématiques de santé et de vieillissement

- ❖ Vrai enjeu pour les gestionnaires ; qui va s'intensifier les prochaines années
- ❖ Anticipation des besoins : temps d'accompagnement, partenariats, bâti, profil des ETP

Vision de la pension de famille

Enjeux liés à l'accès à la PF et à sa sortie :

1- S'assurer de la volonté des personnes à rejoindre ce type de produit

- ❖ Bonnes orientations et informations et non "à défaut"

2- Quelle fluidité en pension de famille ?

- ❖ Comment accompagner vers l'autonomie sans donner l'impression de les mettre à la porte ?
- ❖ Comment faciliter l'accès à un autre logement pour les personnes qui souhaitent sortir ?
 - Vers un logement familial ?
 - Vers un autre dispositif ?

Vision de la pension de famille

Enjeux liés à la vie collective et au rôle de l'hôte :

1- Rôle de l'équipe et place de l'animation

2- Mise en place du collectif et entretien de celui-ci

- ❖ Créer la dynamique lors du premier peuplement
- ❖ Juste milieu entre liberté individuelle et “devoirs collectifs”

Difficultés rencontrées lors du montage de projet :

1 - Concurrence entre les produits

2 - Faire connaître et convaincre les élus

3 - Besoin d'un partenariat propriétaire - gestionnaire fort dès le départ

- ❖ Répartition et accord sur les missions de chacun ainsi que les conditions financières

4 - Bâti de qualité et en adéquation avec le projet

5 - Discussions liés au montage du projet, financement et validation

- ❖ Montage de projet chronophage et ingénierie de projet importante
 - faciliter les discussions entre acteurs et les procédures de validation
- ❖ Équilibre budgétaire pas toujours évidents à trouver
 - prendre en compte les enjeux de financement de chaque acteur et les anticiper

Conclusion

Quels sont les leviers de réussite des projets de pensions de famille ?

- Un engagement politique et local
- Une bonne relation partenariale, dès le départ, entre propriétaire et gestionnaire
- Un financement qui permet un accueil de qualité et qui garantit à tous un équilibre
- Un suivi du peuplement afin de garantir une dynamique collective
- Un maillage d'acteurs extérieurs et locaux important

Quelle suite à l'AFFIL ?

- ❖ Réflexion de création de groupe de travail au sein de l'AFFIL sur : le parcours résidentiel, le montage de projet d'habitat adapté, l'accompagnement des ménages avec des problématiques de santé mentale
- ❖ Production de documents sur l'acceptabilité des projets et création d'un module de sensibilisation à destination des élus
- ❖ Réalisation de fiche projet sur des pensions de famille francilienne

PENSION DE FAMILLE

NOM



ADRESSE
VILLE

PROPRIÉTAIRE GESTIONNAIRE ANNÉE DE CONSTRUCTION

NOMBRE DE PLACES ET PUBLIC ACCUEILLIS

RESERVATAIRES

PROJET SOCIAL

OBJECTIFS DE LA PENSION DE FAMILLE ANIMATION- VIE QUOTIDIENNE

EQUIPE SALARIÉE ROTATION ET SORTIES

PUBLIC ET PARTICULARITÉS

MONTAGE ECONOMIQUE

FINANCEMENT DU PROJET

Charges	Produits
Fonciers	Subventions
Taxes	Prêt
Amortis prêt	Fonds
Assurance domage	Propriété
Frais de gestion	Autres
Taxe foncière	
Prévisions gros travaux	
Autres	

MONTAGE DE PROJET ET LIEN AVEC LE PROPRIÉTAIRE

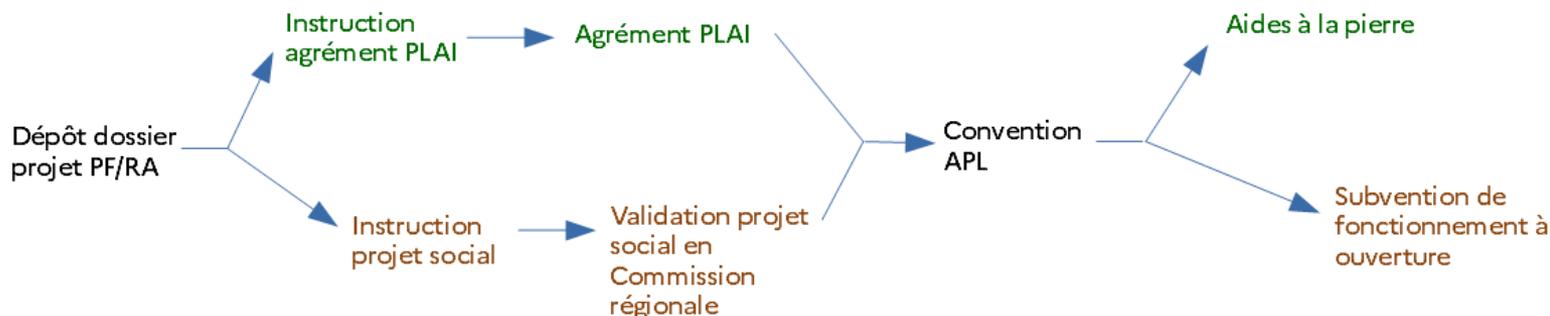
BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Charges	Produits
Personnel	DDCS
Locations & assurances	Loyer
Atelier	APL
Entretien & réparation	
Dépenses	
Services extérieurs	
Impôts & taxes	

PARTICULARITÉS DE LA RESIDENCE

PROCÉDURE DE VALIDATION DES PROJETS

- Une validation État sur « deux pieds » par des services différents
 - agrément PLA/aidés à la pierre
 - validation du projet social/subventions de fonctionnement
- Traité par deux services départementaux différents / territoire d'implantation
- **Désormais un point d'entrée unique par département**
- Une procédure générale, deux instructions à mener en parallèle



PROCÉDURE DE VALIDATION DES PROJETS

- Agrément PLAI et PLAI-Adapté (aides à la pierre)

Services instructeurs : SHRU – UD/DDT DRIHL (validation au fil de l'eau)

En complément de l'aide à l'investissement octroyée en PLAI, une éligibilité à la subvention PLAI-adapté (de l'ordre de **15 500€/ logement** en moyenne) pour favoriser l'équilibre financier des opérations, compte tenu des contreparties sociales exigées, à savoir en PF :

- Garantir un **niveau de redevance maîtrisé, inférieur ou égal au loyer-plafond APL**
- Créer une **offre de logement destinée à un public fragile, sous plafond de ressources PLAI**

Le recours au PLAI-adapté des logements doit permettre d'abaisser les niveaux de redevance pour garantir la solvabilité des ménages par l'APL et/ou de proposer des logements avec des surfaces plus grandes.

> Pour plus d'informations, lien vers le guide PLAI-A :

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-plai-adapte-a692.html>

PROCÉDURE DE VALIDATION DES PROJETS

- Validation du projet social

Services instructeurs : « SHAL » / UD DRIHL - DDETS

Analyse du projet social : cf cadre régional

Commission régionale de validation : 2 à 3 par an

Valide le projet social => peut avoir un impact sur le bâti et la redevance

Permet d'octroyer les subventions de fonctionnement à l'ouverture de la PF (18 €/place/jour hors revalorisation salariale des TS)

PROCÉDURE DE VALIDATION DES PROJETS

- Bonnes pratiques : informer les services de l'État dès conception du projet, mettre en place un comité de pilotage (maîtres ouvrage, gestionnaire, financeurs, collectivité, ARS ...) // accompagnement par l'État se poursuit après l'ouverture
- l'instruction de l'agrément PLAI et du projet social se font généralement de façon rapprochée. Il est important de déposer les deux volets dans un calendrier court.

Un laps de temps moyen d'environ 3 ans observé entre la validation au titre du projet social et l'ouverture de la structure.

PROCÉDURE DE VALIDATION DES PROJETS

Des questions ou des remarques ?

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

- Objet : lignes directrices qui prévalent en Ile-de-France pour le financement du fonctionnement des pensions de famille et résidences accueil – guident la décision de la commission régionale
- Objectif : faire connaître ces lignes directrices aux porteurs de projet, pour qu'ils puissent s'en emparer dès la conception du projet => faciliter son développement, et plus globalement valoriser le produit
- il ne s'agit pas d'un guide au montage des projets

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

Points abordés dans le cadre régional :

- 1.Peuplement
- 2.Bâti et normes d'autonomie
- 3.Redevance
- 4.Prestations
- 5.Taux d'effort et reste à vivre
- 6.Modalités spécifiques de financement
- 7.Questions fréquentes

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

1. Peuplement :

- personnes isolées en grande majorité + faible niveau de ressource => typologie de logements et soutenabilité de la redevance en cohérence
- Commission de premier peuplement avec tous les réservataires à réunir
- prévoir un taux de réservation au bénéfice de l'État de 50 % minimum / régulation SIAO

2. Bâti et normes d'autonomie

- durée de séjour non limitée dans le temps
- logements autonomes, avec coin cuisine et sanitaires individuels
- espaces collectifs et nombre de logements compatible avec la mise en place du collectif
- surfaces cibles sur du neuf : 18m² en T1 et 23 m² en T1'

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

3. Redevance :

- loyer + charges + prestations obligatoires : équilibre entre viabilité économique pour gestionnaire et soutenabilité pour le résident.

- [loyer + charges] = base convention APL / plafonné en fonction localisation et surface

→ pour les logements neufs, une modulation de la redevance sera demandée pour des T1 < 18 m² et des T1' < 23 m² (si au plafond)

→ plus généralement, prévoir une modulation de la redevance en fonction des surfaces (éviter redevance au plafond et surface au plancher)

- redevance d'un projet tardant à être livré : actualisation automatique des plafonds mentionnés dans la convention APL

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

4. Prestations :

- Prestations obligatoires, intégrées dans la redevance = fournitures et entretien du mobilier pour les meublés.
- Prestations facultatives = blanchisserie, nettoyage des parties privatives... résident libre d'y avoir recours. Facturation à part.

Montant des prestations doit être raisonnable et justifié (point de repère < 30€).

5. Taux d'effort et reste à vivre

- calculés pour chaque type logement et chaque type ressource
- PF/RA doivent être accessibles à tout type de public. Repères = taux effort de 33 % et reste à vivre de 13€/jour [*tableaux de calcul en annexe du cadre*]

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

6. Modalités spécifiques de financement :

- Investissement : PLAI + éligibilité à la subvention PLAI adapté (un complément de subvention de l'ordre de 15 500€/logement en moyenne) = permet d'avoir un niveau de redevance plus accessible pour résidents
- Fonctionnement : forfait journalier 18€/place (hors reval salariale TS)

7. Questions fréquentes

- couples ou compagnons de rue : possible mais s'assurer du besoin
- diffus : logements doivent être très proches
- structures en mixité de public, non spécifiques
- envisager droit de visite et hébergement ponctuel des enfants

LE CADRE RÉGIONAL DES PF/RA

Temps d'échange

CONCLUSIONS