LES ESPACES COLLECTIFS EN PENSION DE FAMILLE ET EN RÉSIDENCE ACCUEIL - OCTOBRE 2023

LES ACTEURS DU LOGEMENTS D'INSERTION / ATELIER APPROCHE.S

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

LES ESPACES COLLECTIFS EN PENSION DE FAMILLE ET EN RÉSIDENCE ACCUEIL

Cahier de recommandations à partir de 8 cas d'études

OCTOBRE 2023

APPROCHES!
ATELIER D'URBANISME

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4
INTRODUCTION 6

1. QUELS CONSEILS POUR AMÉNAGER DES ESPACES COLLECTIFS ACCUEILLANTS ? 13

1.1 Concevoir les espaces collectifs 14
- Imaginer des espaces collectifs intérieurs adaptés aux différents besoins 14
- Favoriser la création d'un espace extérieur végétalisé et le soin au vivant 18
- Faciliter le voir et être vu, entendre et être entendu dans l'aménagement des espaces et des parcours 20
- Valoriser la maîtrise d'usage des futurs résidants durant la conception du projet architectural 22

1.2 Apprécier l'aménagement des espaces collectifs pour les adapter à la vie de la pension de famille 23
- Créer une ambiance chaleureuse et rassurante 23
- Favoriser l'appropriation des espaces collectifs intermédiaires 24
- Évaluer et organiser des chantiers participatifs pour améliorer les espaces collectifs 25

2. QUELS CONSEILS POUR METTRE EN PLACE UNE DYNAMIQUE DE VIE COLLECTIVE DANS LES ESPACES COLLECTIFS ? 27

2.1 Traduire le projet social de la pension de famille dans la vie des espaces collectifs 28
- Penser la place des hôtes dans les espaces collectifs comme "locomotive" de la vie collective 28
- Instaurer un mode de fonctionnement partagé entre hôtes et résidents : de la communication à la participation 30
- Favoriser le libre accès aux espaces collectifs en tant qu'une extension du logement 32
- Choisir les modalités d'animation et de gestion des espaces collectifs en fonction de son contexte 34

2.2 Soutenir les changements de dynamique dans l'usage des espaces collectifs 36
- Réévaluer régulièrement de manière collective la vie dans les espaces communs 36
- Conforter le rôle de médiation des hôtes dans le temps par un soutien régulier entre pairs 37
- Renforcer l'ancrage de la pension de famille dans son territoire 38

3. TOUR DE FRANCE DE 8 PENSIONS DE FAMILLE 41

ANNEXES 63
BOITE A OUTILS 67

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

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

PRÉAMBULE

Notre ambition : des espaces collectifs de qualité et financés
Les Acteurs du logement d'insertion, qui regroupent la Fapil, Soliha, l'Unafo et l'Unhaj, agissent depuis 2011 autour de valeurs partagées pour renforcer l'accès à un logement, qu'il soit en diffus ou en collectif, de publics extrêmement variés : personnes vulnérables, travailleurs jeunes, migrants, précaires ou en mobilité, familles monoparentales…

Nous sommes convaincus que l'accès direct au logement et la stabilité résidentielle favorisent de manière durable l'insertion des personnes et leur permet notamment d'accéder à un emploi ou de se reconstruire. Dans la diversité du logement d'insertion, les pensions de famille et les résidences accueil proposent à des personnes seules à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale, des logements abordables, adaptés et accessibles.

Des objectifs ambitieux de production
Les plans Logement d'Abord 1 (2017-2022) et 2 (2023-2027) ont fixé, par deux fois, un objectif de création de 10 000 places en pensions de famille. Nos adhérents sont pleinement engagés pour que ces objectifs soient atteints. Toutefois, la production de nouvelles pensions de famille et de résidences accueil rencontre de nombreux obstacles : d'une part, une méconnaissance de la pension de famille, de ses habitants et du travail des hôtes par les élus et le voisinage, et d'autre part un modèle économique contraint, fragilisé par des difficultés d'accès au foncier et par une augmentation des coûts de construction insuffisamment compensée par les aides à la pierre.

En confiant à l'atelier Approche.s ! une étude sur les espaces collectifs en pensions de famille, les Acteurs du Logement d'Insertion souhaitent rappeler un principe fondamental : l'objectif ambitieux de production de pensions de famille va de pair avec un impératif de qualité et d'accessibilité de ces structures et de leurs espaces collectifs. Ces ambitions se heurtent néanmoins à des contraintes économiques au moment du montage du projet immobilier.

Un impératif de qualité et d'accessibilité
Pour permettre d'être *« chez soi, mais pas tout seul »*, les pensions de famille comprennent des espaces collectifs, dont la conception et les modalités d'utilisation sont essentiels au bien-être des résidants et des hôtes. Sans établir de règle fixe pour la conception des espaces collectifs, les Acteurs du logement d'insertion rappellent que le bâti doit favoriser la reconstruction du lien social, et constatent que les parties communes représentent en moyenne 25% du bâti dans les projets de pensions de famille[1].

Dans les résidences accueil, les espaces communs pourront également intégrer la particularité des besoins des publics logés : ouverture la nuit, pour créer un espace calme et relaxant autre que la chambre durant les insomnies, couleurs calmes, lumières moins dures, couloirs moins angoissants, petits espaces permettant la confidentialité des échanges entre personnels (notamment psychiatriques) et habitants, éviter tout simplement que la résidence ne ressemble à un hôpital que les personnes ont souvent connu…

1 **"Guide de la pension de famille", UNAFO, décembre 2019**

La question des espaces communs pose également celle de la perte d'autonomie des habitants : leur état de santé est plus dégradé en moyenne à âge égal que le reste de la population. L'accessibilité des espaces communs (intérieurs et extérieurs) des déambulations, des moyens d'accès (ascenseur), doit donc être réfléchie, tout comme celle des logements, mais cela dépasse l'objet de notre étude (voir annexe sur le cadre réglementaire). Des choix budgétaires sont à faire dès la conception, mais nous recommandons de ne pas faire d'économies sur ces sujets.

Des contraintes économiques réelles
A l'heure actuelle, le financement de l'investissement, via les aides à la pierre, dépend du nombre de logements de la pension de famille et ne prend pas en compte - ou à la marge - la taille et la qualité des espaces collectifs. Par ailleurs, les subventions complémentaires des collectivités, qui permettent notamment de financer la réalisation des espaces collectifs, sont en baisse depuis plusieurs années. Ces contraintes sont particulièrement fortes dans les zones urbaines tendues, où les objectifs de production de pensions de famille se heurtent au prix du foncier et aux contraintes architecturales.

Les modalités de calcul des aides à la pierre gagneraient à évoluer pour ne pas sacrifier l'accessibilité, la taille et la qualité des espaces collectifs, intérieurs comme extérieurs, qui sont essentiels au fonctionnement des pensions de famille et à la réussite de leur projet social.

Par ailleurs, les moyens affectés à l'animation de la vie collective doivent prendre en compte la diversité des missions des hôtes. De l'accompagnement individuel à l'animation collective, ces missions nécessitent des savoir-faire et des savoir-être qui justifient une ouverture dans le profil des hôtes, qui ne sont pas systématiquement des travailleurs sociaux, et la mise en place d'une équipe à la hauteur des besoins. La subvention de fonctionnement de l'Etat, fixée à 19,5 euros par jour et par personne depuis 2022 doit être entièrement fléchée pour l'accompagnement et ne peut être utilisée pour assurer l'équilibre de la gestion immobilière de la pension de famille. Les futurs gestionnaires doivent envisager, dès le départ du projet et en lien avec le propriétaire, un équilibre d'exploitation avec des redevances locatives qui permettent de financer la gestion immobilière, et une subvention de fonctionnement qui soit compatible avec les moyens humains mobilisés.

Si cette étude, qui montre la diversité et la richesse des pensions de famille, ne peut être dissociée de réflexions plus larges sur les contraintes budgétaires ou la prise en compte d'enjeux telle que la perte d'autonomie des résidents, elle a surtout pour objectif d'outiller les gestionnaires dans leurs projets ou leurs pratiques et de convaincre nos partenaires de la pertinence des pensions de famille et résidences accueil.

Les Acteurs du logement d'insertion

INTRODUCTION

Qu'est ce qu'une pension de famille ?

Les pensions de famille sont une proposition d'habitat durable pour des personnes isolées ayant connu des parcours de vie difficiles (période sans logement, sortie de séjour carcéral, hospitalisation, etc). Lancées en 1997, dans le cadre d'un programme expérimental du Ministère du Logement et celui de l'Action sociale, elles se sont ensuite structurées administrativement sous forme de "maison relais" en 2002, puis de "pension de famille" en 2005. Au 31/12/2022, le dispositif des pensions de famille/résidences accueil comptait 22 654 places (pensions de famille et résidences accueil), soit près de 1 000 structures en France réparties sur le territoire français (en milieu urbain, semi-rural, rural, dans des bâtiments réhabilités ou des programmes neufs…).
Ayant généralement une capacité d'accueil comprise entre 15 et 25 personnes, les pensions de famille se composent de logements individuels (souvent de type studios) et de parties communes (cuisine, salon, salle à manger, jardin…), accessibles à tous les résidents. Pour accompagner la vie des résidents, un ou plusieurs hôtes sont présents afin de soutenir les habitants individuellement et d'animer la vie collective.
Chaque pension de famille se différencie par son projet social, rédigé lors de sa création et révisé régulièrement. Il précise les profils de personnes accueillies mais aussi les modalités de gestion (présence des hôtes, animation, accompagnement individuel et collectif, conditions d'admission…).

Il existe par ailleurs une forme particulière de pension de famille, la résidence accueil, qui est dédiée aux personnes ayant un handicap psychique et qui disposent de différents conventionnements avec des services d'accompagnement médico-sociaux. Par ailleurs, les pensions de famille peuvent être mixtes en proposant à la fois des places relevant d'une pension de famille standard et des places en résidence accueil ou encore partageant dans le même bâtiment, une partie pour la pension de famille et une autre pour d'autres formes d'habitat (résidences sociales, logements d'urgence, très sociaux, etc.). **Dans cette étude, le terme générique "pension de famille" sera utilisé mais les recommandations s'appliqueront également aux résidences accueil.** Le cadre méthodologique comprenant 8 visites de site dont une résidence accueil, cela ne permet pas de formaliser des recommandations spécifiques aux résidences accueil. Celles-ci seraient à approfondir (ex : espace particulier pour décompenser ou espace de repos cognitif clairement délimité, signalé et séparé du reste de l'espace commun : univers reposant avec des couleurs douces…).

Une étude sur la qualité des espaces collectifs en pension de famille

Les adhérents membres des Acteurs du logement d'insertion gèrent aujourd'hui près de 13 000 logements en pensions de famille et résidences accueil (dont 10 500 pour les adhérents de l'Unafo).

La grande diversité de ces résidences en termes de bâti, de taille, d'organisation, d'implantation apporte une réponse adaptée aux besoins des personnes vivant en situation de difficultés sociale et professionnelle dans les territoires. Toutes les pensions de famille se caractérisent néanmoins par la présence d'espaces communs, outre le logement privatif, favorisant la vie collective entre habitants, dans un cadre convivial et accessible à toutes et tous, de manière spontanée ou lors d'activités programmées, et permettant ainsi aux habitants de sortir de l'isolement et de recréer des liens sociaux.

La Fapil, Soliha, l'Unafo, membres des Acteurs du Logement d'Insertion (ALI), ont souhaité lancer une étude sur la qualité des espaces collectifs des pensions de famille. Cette étude vise à comprendre les dynamiques de ces espaces et comment imaginer, aménager et faire vivre les espaces communs d'une pension de famille pour que les résidents se les approprient. L'atelier d'urbanisme et de design social Approches, spécialisé dans la maîtrise d'usage, a été sélectionné pour la conduire et un comité de pilotage a été mis en place pour le suivi de la mission, composé de l'Unafo, de Soliha, de la Fapil, de la Dihal, financeurs de l'étude, de la Fondation Abbé Pierre, de la Fédération des Acteurs de la Solidarité et de la fédération Habitat et Humanisme.

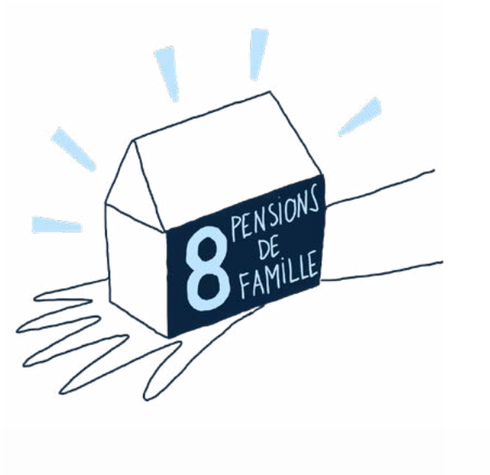
Habitants, résidents ou résidants ?

Plusieurs dénominations co-existent pour désigner les occupants des pensions de famille. La Fondation Abbé Pierre et l'UNAFO ont choisi d'écrire résidants, avec un "a". "Il s'agit là de promouvoir l'acte d'habiter "chez soi" des résidants et de s'éloigner volontairement du caractère davantage précaire qu'évoque la dénomination "résident"[2]". Aux pensions de famille Soliha Centre-Val-de-Loire, ce sont les habitants eux-mêmes qui ont voté pour se faire appeler "habitants". Dans ce guide, **nous employons alternativement les 3 termes.**

2 Extrait du "Guide de la pension de famille", UNAFO, décembre 2019, p.6

Une méthodologie d'enquête basée sur 8 visites de site

Les pensions de famille ont été choisies au sein des Acteurs du logement d'insertion pour respecter une diversité de critères : pension de famille et résidence accueil, contextes géographiques variés (milieu urbain, semi-rural et montagnard), bâtiment neuf et réhabilité, plus ou moins grande capacité d'accueil...



1 **La pension de famille La Chine,** Paris 20e (75020), gérée par l'association de gestion des établissements des Petits Frères des Pauvres (PFP-AGE), le 24 et 25 octobre 2022 (avec animation d'un atelier)

2 **La pension de famille Léon,** Paris 18e (75018), gérée par l'association FREHA, le 8 et 9 novembre 2022

3 **La pension de famille Coeur d'Hérault**, Lodève (34700), gérée par l'association ADAGES, le 16 et 17 novembre 2022 (avec animation d'un atelier)

4 **La résidence accueil Le Moulin**, Marseille (13001), gérée par l'association Jane Pannier, le 28 et 29 novembre 2022

5 **La pension de famille Jacques Vano,** Salomé (59496), gérée par l'association SOLIHA Nord, le 25 et 26 février 2023 (avec animation d'un atelier)

6 **La pension de famille Maison des deux rives**, Lyon (69002), gérée par Habitat et Humanisme Rhône, le 21 et 22 février 2023

7 **La pension de famille Montoulivet**, Cluses (74300), gérée par l'association AATES, le 23 et 24 février 2023 (avec animation d'un atelier)

8 **La pension de famille Le Phare**, Les Fondettes (37230), gérée par l'association SOLIHA Centre-Val-de-Loire (anciennement FICOSIL), le 15 et 16 mars 2023

Chacune des 8 pensions de famille a fait l'objet de deux jours d'immersion alliant :

- visite commentée par une personne de l'équipe
- 1 entretien avec un ou **plusieurs hôte(s)**
- 1 entretien avec le **gestionnaire**
- 2 entretiens avec des **résidents volontaires**

- des temps d'observations en autonomie et d'**analyse des espaces collectifs**

- pour 4 pensions de famille, des **ateliers participatifs** avec des hôtes et résidents volontaires

Des recommandations sur la qualité des espaces collectifs

L'étude comporte deux parties suivies de fiches présentant les 8 cas d'étude ayant permis la rédaction des recommandations. La première se concentre sur "l'inerte" : l'immobilier, le bâti, l'aménagement… La seconde traite du "vivant" : l'animation, la gestion collective, le projet social… Ces deux premières parties sont artificiellement scindées pour accompagner la lecture du rapport mais se nourrissent l'une de l'autre. Chacune des parties comprend des recommandations pour aiguiller la conception en amont de la création d'une pension de famille puis des conseils en aval, durant la vie de la pension de famille. Il est ainsi autant destiné aux acteurs souhaitant monter un projet de pension de famille qu'aux acteurs de pensions de famille déjà établies qui souhaiteraient faire évoluer leurs pratiques. Il peut donc accompagner les pensions de famille tout au long de leur évolution afin d'adapter l'aménagement et la gestion de leurs espaces communs aux besoins des usagers (hôtes, résidents, intervenants…).

Trois typologies d'espaces collectifs sont traités dans cette étude :

1 **Les espaces collectifs intérieurs** : cuisine, salon, salle à manger, buanderie…

2 **Les espaces collectifs extérieurs** : jardin, patio, cour intérieure… Ils varient beaucoup selon le contexte géographique.

3 **Les espaces collectifs intermédiaires** reliant les différents espaces entre eux : couloirs, escaliers, hall, coursives…

Les 10 principales recommandations de l'étude

Pour aménager des espaces communs accueillants :

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

- **Être en capacité d'accueillir l'ensemble des résidants dans un espace commun. Prévoir a minima une pièce plus petite, complémentaire à la pièce de vie collective, afin d'éviter d'utiliser la salle collective pour organiser des réunions professionnelles.**

- **Privilégier autant que possible un espace collectif extérieur végétalisé.**

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

- **Créer les conditions favorables à l'émergence de temps de convivialité grâce au mobilier choisi. Adapter la décoration au groupe de résidents tout en anticipant la possibilité d'évolution dans le temps.**

- **Évaluer régulièrement le vécu des résidents dans les espaces communs afin d'adapter l'aménagement des espaces communs à l'évolution du groupe.**

Pour mettre en place une dynamique de vie collective dans les espaces communs :

- **Les hôtes sont des "locomotives" de la vie collective dans les espaces communs : mobiliser a minima deux hôtes sur une pension de famille dont au moins un hôte référent à temps plein et proposer des temps de partage avec d'autres professionnels intervenant en pension de famille pour éviter un sentiment d'isolement.**

- **Utiliser plusieurs canaux pour communiquer aux habitants sur la vie de la pension de famille, et mettre en place des temps de parole réguliers réunissant résidents et hôtes. Réévaluer régulièrement de manière collective la vie dans les espaces communs.**

- **Les espaces communs sont une extension du logement : privilégier leur accessibilité en continu et de manière inconditionnelle.**

- **Renforcer l'ancrage de la pension de famille dans son territoire, à travers des liens choisis avec le voisinage et des partenariats avec des structures extérieures (médicales, culturelles, sportives, sociales).**

Toutes ces recommandations seront probablement difficiles à mettre en place dans une même pension de famille. Elles sont donc à adapter à chaque contexte : moyens humains, contraintes financières, spatiales, géographiques, réglementaires, etc. ainsi qu'au groupe de résidents et d'hôtes qui évoluent au fil du temps.

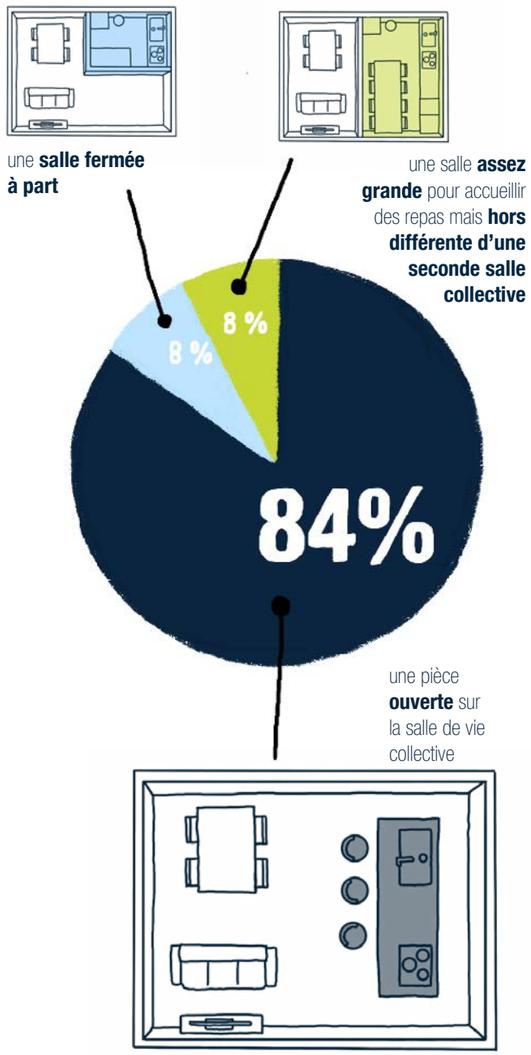
PARTIE 1 : QUELS CONSEILS POUR AMÉNAGER DES ESPACES COLLECTIFS ACCUEILLANTS ?

CONCEVOIR LES ESPACES COLLECTIFS

Imaginer des espaces collectifs intérieurs adaptés aux différents besoins

L'étude de 8 pensions de famille dans différents contextes géographiques en France montre que la programmation des espaces collectifs intérieurs varie en fonction de la taille de la pension de famille mais avec une constante au cœur du projet : une pièce de vie commune en rez-de-chaussée reliée à une cuisine. Les moments de partage autour des repas étant très rassembleurs, la cuisine est souvent un espace central moteur pour la convivialité du groupe. Le projet architectural de la pension de famille Coeur d'Hérault (construction neuve sur terrain nu) a par exemple été pensé en positionnant la **cuisine au centre de la pension, au croisement des passages quotidiens entre le logement et l'extérieur, pour favoriser les potentielles rencontres.**

Sur 30 réponses à la question "La cuisine commune c'est ..."[3]



"LA CUISINE EST INDISPENSABLE, SI ON VEUT UN ESPRIT FAMILIAL"
HÔTE

"LA CUISINE C'EST UN PEU LE BAR DE LA RÉSIDENCE, LÀ OÙ VOUS METTEZ LA BOUFFE, ÇA CONCENTRE LES ÉCHANGES, C'EST DE LÀ OÙ TOUT PART"
RÉSIDENT

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

"LA SALLE COMMUNE EST UN PEU PETITE, ON NE PEUT ÊTRE QU'UNE QUINZAINE POUR FÊTER NOËL (SUR 23)"
HÔTE

"LA SALLE COMMUNE EST AGRÉABLE PARCE QU'IL Y A DE LA PLACE POUR ACCUEILLIR TOUT LE MONDE ET IL PEUT Y AVOIR DIFFÉRENTES ACTIVITÉS EN MÊME TEMPS (BILLARD, TABLES, ETC.)"
HÔTE

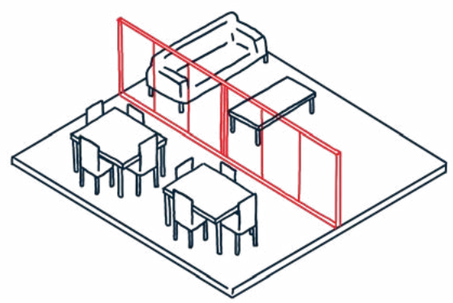
La salle collective peut être déclinée avec différentes fonctions plus ou moins établies et qui peuvent se succéder dans le temps : salon, salle TV, salle à manger, salle de loisirs ou d'activités…

Si la taille des espaces collectifs, et notamment de la salle commune, varie d'une pension de famille à l'autre (de 32m² à 110 m² pour les pensions de famille visitées lors de cette étude), il paraît essentiel de préserver un critère lors de la conception d'une pension : **la capacité d'accueillir l'ensemble des résidents dans un espace commun, a minima lors d'événements ponctuels**. Il s'agit de permettre aux habitants de jouir d'un espace convivial agréable à l'échelle du groupe et du bâtiment. Cet objectif est à mettre en regard des contraintes de financement et de bâti, notamment en zones tendues. Des solutions d'aménagements permettant une modularité de la pièce collective pourront alors être mis en place. Par ailleurs, selon la taille de la salle de vie collective, il faudra veiller au respect de certaines normes réglementaires.

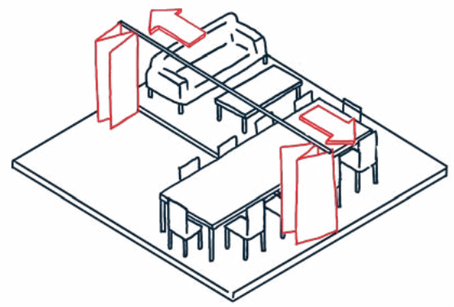
Si la salle dépasse les 50 m², les locaux relèvent de la réglementation des établissements recevant du public (voir annexe réglementaire).

Pour les projets de réhabilitation en milieu urbain dense ayant un espace contraint pour la salle collective, l'aménagement intérieur devra être pensé de manière flexible pour favoriser différentes dispositions temporaires : un espace le plus dégagé possible permettant la réunion de toutes et tous (ex : ouverture d'une cloison amovible avec une autre pièce ou la cuisine) ou au contraire, différents sous-espaces permettant la cohabitation de différents usages (salon, salle d'activités…). Des petites tables pouvant être séparées ou jointes entre elles peuvent par exemple permettre différentes configurations de l'espace : grande table à manger ou petites tables pour ateliers…

1 Cloison fermée : disposition en petit groupe



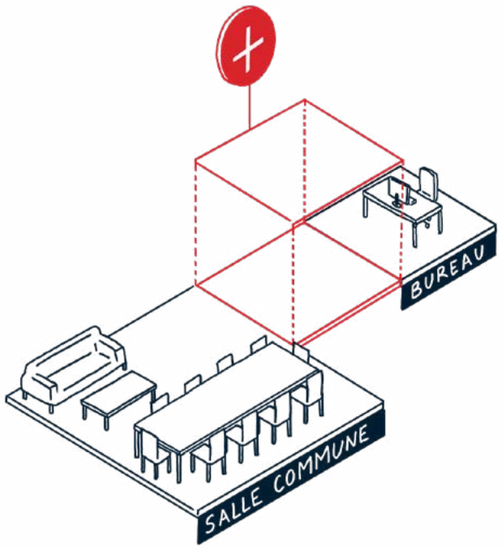
2 Cloison ouverte : disposition en grand groupe

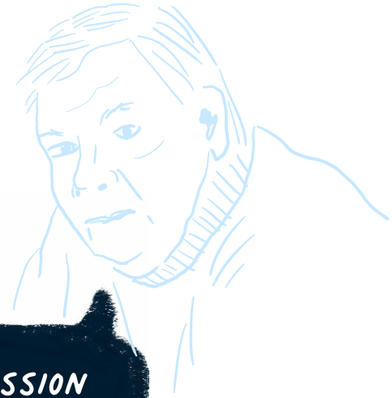


A minima, une autre pièce plus petite, complémentaire à la pièce de vie collective, nous semble également importante à intégrer à la conception d'une pension de famille. Celle-ci permet de répondre au besoin de se réunir en petits groupes (2 à 4 personnes) pour des activités de loisirs (ex : jeu de cartes), de soins ou des ateliers spécifiques qui ne concernent pas l'ensemble des résidants (ex : atelier informatique, réunion ponctuelle). Cette pièce supplémentaire est distincte des bureaux des hôtes et de la pièce de vie collective qui peuvent ainsi continuer à être utilisés en dehors des temps de rencontre en petits groupes. **Il s'agit d'éviter d'utiliser la salle collective pour organiser des réunions professionnelles, pratiques souvent rencontrées dans les pensions de famille visitées.**

Certains usages comme le bricolage, l'accueil de proches, etc., nécessitent des espaces supplémentaires dédiés. Néanmoins, il faudra veiller à ce que ces espaces supplémentaires ne se transforment pas en zone de stockage pour les résidents ou la pension, rendant la pièce inutilisable (cela nécessite de prévoir des espaces de stockages suffisants, communs et privatifs).

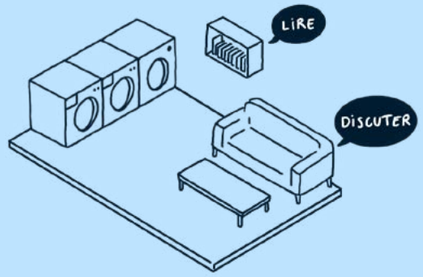
Pièce complémentaire à la salle commune et au bureau



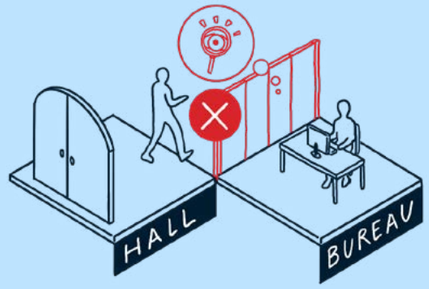


"LES RÉSIDENTS ONT L'IMPRESSION QUE « C'EST LE LIEU DE L'ÉQUIPE »"
HÔTE

BONNES PRATIQUES OBSERVÉES



UNE BUANDERIE AUX USAGES MULTIPLES, UN LIEU DE PARTAGE À PART ENTIÈRE :
A la pension de famille La Chine, un vélo d'appartement, un canapé et des magazines ont été installés dans la buanderie, invitant les habitants à attendre leur linge de manière plus conviviale.



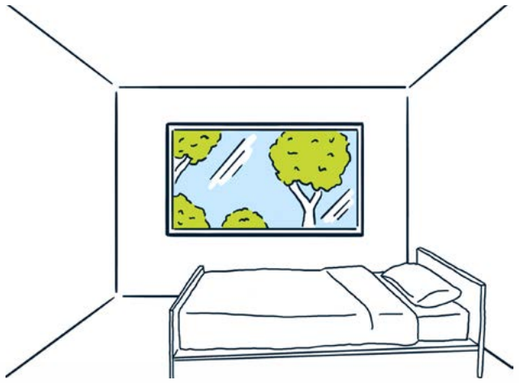
UNE POSITION DU BUREAU DE L'HÔTE EN RETRAIT MAIS SUR LES CHEMINEMENTS QUOTIDIENS QUI ÉVITE L'EFFET DE GARDIENNAGE D'IMMEUBLE :
A la pension de famille Le Phare le bureau de l'hôte est positionné sur le couloir entre l'entrée et la pièce de vie. Les habitants peuvent entrer/sortir de leur logement sans passer devant le bureau. Celui-ci ne donne pas non plus directement sur la salle commune évitant l'effet de surveillance.

Favoriser la création d'un espace extérieur végétalisé et le soin au vivant

Un espace collectif extérieur végétalisé est à privilégié autant que possible, y compris en milieu urbain dense. De nombreux témoignages d'habitants rencontrés attestent des effets positifs de la présence d'un jardin ou d'une cour plantée dans la pension. La relation aux plantes, par le soin apporté à celles-ci, est source de bien-être, de transmission de savoirs entre résidents, voire de fierté lors de l'apprentissage. Ces espaces extérieurs se sont également révélés très importants face aux fortes chaleurs l'été ou aux conditions restrictives de sortie lors de la crise COVID. L'espace végétalisé peut prendre plusieurs formes : cour minérale avec des bacs de plantes, jardin aromatique, jardin aquatique, potager, poulailler… et différents aménagements extérieurs complémentaires à l'espace végétalisé sont possibles en fonction du contexte et des envies de l'équipe (hôtes et résidents) : terrasse, barbecue, table pour repas extérieur, pergola, terrain de pétanque…

Les questions d'entretien et de motivation des résidents seront centrales dans le choix de l'espace végétalisé. Un potager demande par exemple un soin plus intensif qu'un jardin où certaines parties pourront être laissées plus sauvages, refuges de biodiversité. L'accompagnement par un professionnel pour créer un jardin dans la pension peut constituer un projet à part entière.

Le point de vue entre certains logements et cet espace collectif extérieur est à penser pour donner envie de sortir de chez soi et d'aller vers les autres. Si possible, un point de vue agréable depuis certains logements vers un environnement végétalisé (ex : un arbre, des champs…) permettant d'observer un paysage changeant et les saisons sera à valoriser.



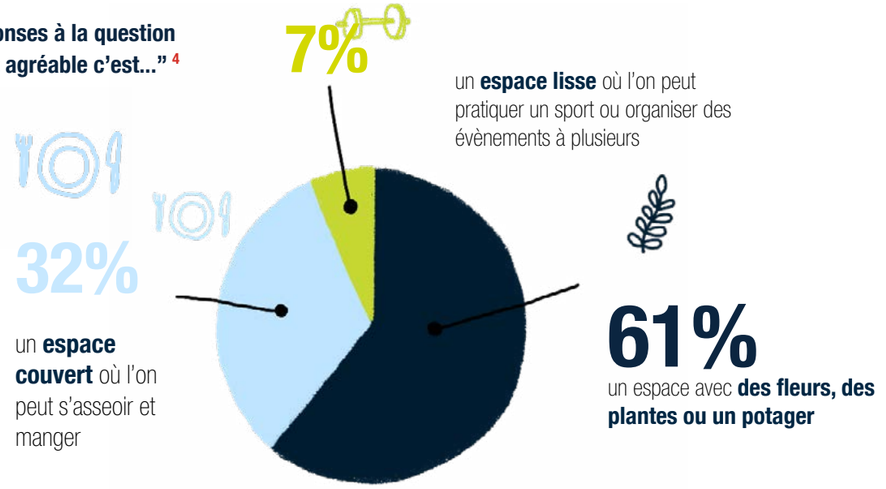
"VOIR LA VERDURE DEPUIS CHEZ MOI, C'EST IMPORTANT, JE NE VEUX PAS DE RIDEAU. JE ME METS SUR MA TERRASSE QUAND IL FAIT BEAU."
RÉSIDENTE

BONNES PRATIQUES OBSERVÉES

PRENDRE SOIN D'ANIMAUX DANS LES ESPACES COLLECTIFS, SUPPORT DE BIEN-ÊTRE INDIVIDUEL

Dans plusieurs pensions de famille visitées, les résidants ont adopté collectivement un ou des animaux (poules et chat notamment). Ce choix fait partie d'une décision collective propre à chaque pension de famille. Prendre soin de ces animaux semble créer des liens sociaux et une attention bénéfique à certains résidents qui se chargent de cette gestion. A la pension de famille du Phare par exemple, une cagnotte remplie volontairement par les habitants permet de financer la nourriture, la litière ou encore les frais de vétérinaire du chat dont un habitant s'occupe quotidiennement. Un suivi régulier de la part de l'hôte doit toutefois être mis en place pour veiller à ce que cela ne crée pas de conflit de jalousie, d'entretien ou encore financier. Cela peut notamment être un sujet de discussion lors des temps de parole entre hôte et résidents (ex : comité de résidents). (Voir annexe réglementaire).

Sur 30 réponses à la question "Un espace agréable c'est..." [4]



"JE SUIS PLUTÔT QUELQU'UN D'URBAIN MAIS MA SŒUR VIT À LA CAMPAGNE. ÇA M'A MANQUÉ DANS MA VIE. MAINTENANT JE SUIS CAPABLE DE LUI DIRE COMMENT FAIRE (POUR PRENDRE SOIN DES PLANTES). ELLE M'A OFFERT UN CITRONNIER ET JE L'AI REPLANTÉ ICI, JE SUIS FIÈRE, IL EST ROBUSTE."
RÉSIDENTE

"NOTRE MIMOSA C'EST COMME UN GROS SOLEIL EN JANVIER (...) POUR NOUS ÇA ANNONCE LES BEAUX JOURS (...) ON AIME LE PARFUM"
RÉSIDENT

Permettre la porosité avec l'extérieur à des moments choisis

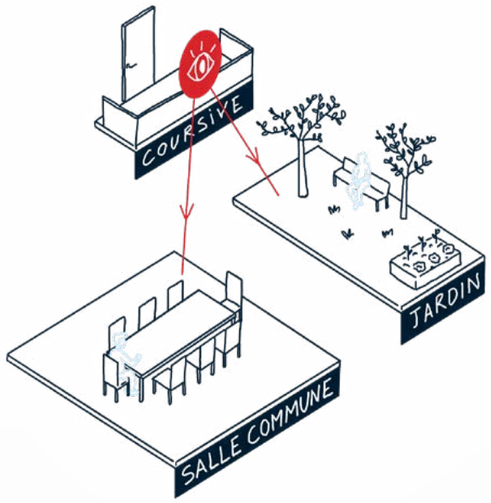
Les espaces collectifs sont pensés pour être faciles d'accès pour toutes et tous. A cet effet, nous recommandons que la salle de vie collective ainsi que la cuisine soient situées en rez-de-chaussée. La question de l'ouverture de ces espaces collectifs sur rue ou sur cour se pose alors. Les 8 visites de site ont montré une variété de contextes urbains mais majoritairement, les pièces de vie étaient ouvertes sur le patio, la cour ou le jardin intérieur quand il y en avait. Le besoin d'intimité et de se sentir en sécurité dans les espaces collectifs, accueillant parfois des activités de soin, a souvent été relevé dans nos échanges avec les résidents. Toutefois, la porosité avec le quartier à des moments choisis semble également un levier intéressant pour faire évoluer les stéréotypes ou représentations des voisins sur les résidents. Il est par exemple possible d'installer des jardinières avec des plantes aromatiques devant la pension de famille, créant des échanges avec les voisins. Ainsi, l'enjeu sous-jacent sera de faire en sorte que les résidents se sentent accueillis et rassurés dans les espaces collectifs en rez-de-chaussée tout en proposant, aux moments choisis, des points d'ouverture sur le quartier permettant de tisser des liens avec l'extérieur. Cela peut passer par le dessin d'une façade pouvant s'ouvrir ponctuellement en rez-de-chaussée (ex: porte-fenêtre sur la salle collective ou portail ouvert sur la cour) ou encore par l'aménagement d'un seuil accueillant entre l'espace public et privé (ex: terrasse, bacs de plantes, ou bancs à l'entrée). Toutefois, il est à noter que cette ouverture ponctuelle, à des moments opportuns, des rez-de-chaussée sur rue sera laissée au libre choix des résidents.

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

Faciliter le voir et être vu, entendre et être entendu dans l'aménagement des espaces et des parcours

Les résidents des pensions de famille ont généralement connu des parcours de vie difficiles et perdu des repères de vie à plusieurs. Le retour au collectif dans les espaces communs des pensions peut se révéler éprouvant. **Afin d'éviter ce sentiment de peur de l'inconnu, nous préconisons de penser les espaces communs de telle sorte que la vie dans les espaces collectifs (bruit de voix, rires, musiques...) puisse se diffuser, dans les espaces de circulation notamment. L'enjeu est de rassurer les habitants lorsqu'ils sont dans ces espaces et les inviter à entrer dans les espaces collectifs.** En d'autres termes, il s'agit de créer des espaces où l'on peut voir et être vu ou entendre et être entendu afin de créer la possibilité d'interactions sociales entre résidents. Par exemple, des espaces communs extérieurs (et si possible intérieurs) visibles depuis les logements ou encore des espaces communs ouverts laissant entendre la vie qui s'y déroule depuis le hall d'entrée ou les couloirs. Néanmoins ces recommandations doivent bien sûre préserver l'intimité des logements. Ces typologies d'espaces rassurent les résidents en leur donnant l'opportunité de voir ou d'entendre l'ambiance qui se déroule dans les parties communes sans être obligé de s'y rendre directement. Cette porosité visuelle et auditive peut toutefois être réservée à des moments choisis pour inviter les résidents à se rendre à une activité ou au petit-déjeuner en diffusant une musique douce. L'enjeu sera en effet d'éviter les nuisances sonores et de préserver le calme depuis les logements.

Visibilité sur la salle collective et le jardin depuis les espaces de circulation (ex : coursives)



"L'ÉTÉ QUAND JE VOIS QU'IL Y A DU MONDE DANS LE JARDIN DEPUIS CHEZ MOI (DIDIER, JOSÉ, DENIS, FRANCIS ET MOI), JE DESCENDS, JE PROPOSE DE JOUER AU TRIOMINO, ON BOIT DU CAFÉ"
RÉSDIENTE

"PARFOIS, L'ÉTÉ UNE PORTE EST OUVERTE DE LA PIÈCE COMMUNE DIRECTEMENT VERS L'EXTÉRIEUR, PLUSIEURS RÉSIDENTS PASSENT PAR LÀ ET IL Y A PLUS DE VIE."
MÉDIATRICE SANTÉ

En complémentarité de la diffusion de cette vie collective, rassurante pour les habitants, nous préconisons de faciliter les cheminements vers les espaces communs. Le public des pensions de famille, pouvant être âgé avec des difficultés de mobilité, cela nécessite de créer un parcours fluide entre logements et espaces communs, adapté aux normes du Public à Mobilité Réduite (PMR) : rampes d'accès, ascenseurs, liaisons suffisamment larges pour les déplacements en fauteuil roulant, sans obstacle, trajet court, etc. (voir annexe réglementaire).

"SI L'ASCENSEUR NE FONCTIONNE PLUS, CERTAINS RÉSIDENTS NE VIENDRONT PAS À CAUSE DE PROBLÈMES DE MOBILITÉ "
HÔTE

Les espaces communs pourront être **positionnés stratégiquement sur les parcours quotidiens des résidents** (de la rue au logement, à côté des boîtes aux lettres,...) afin que les résidents puissent naturellement passer devant. Différents parcours laissant le choix de passer par les espaces communs pour sortir ou entrer dans la pension peuvent même être créés : un cheminement discret par un hall d'entrée sans passer devant le bureau de l'hôte ou un autre plus public en passant par (ou devant) la salle commune. Le cheminement par les espaces communs peut ainsi devenir quotidien, créant des opportunités de discussions spontanées. Néanmoins, il nous semble important de laisser le choix aux résidents et de ne pas leur imposer le passage par les communs à chaque entrée/sortie.

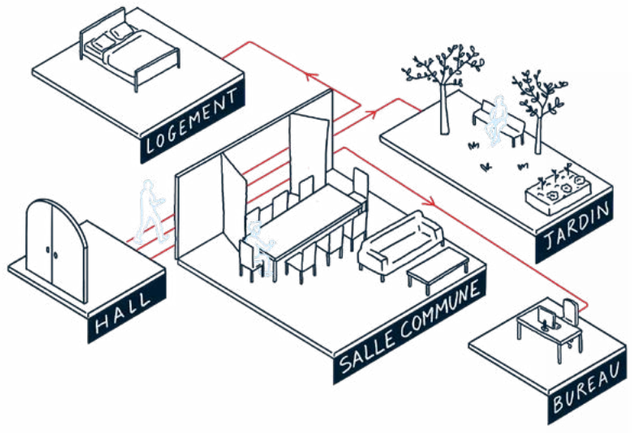
Prendre en compte le vieillissement et la perte d'autonomie des habitants

De nombreuses pensions de famille font face à la question du vieillissement de leurs résidents et souhaitent accompagner la volonté des ces derniers de vieillir chez eux. Le maintien à domicile des personnes doit alors être accompagné par une adaptation des pratiques des hôtes mais également de l'aménagement des espaces pour qu'il soit le plus inclusif possible.
Adapter l'accessibilité des pièces de vie collectives et des logements aux personnes à mobilité réduite passe par la nécessité d'installer des ascenseurs dans toutes les pensions de famille à étage, l'adaptation des salles de bains dans les logements et des toilettes des parties communes pour l'accès en fauteuil roulant, l'adaptation du mobilier (ex: chaises ou fauteuils plus hauts pour s'assoir et se relever facilement, robinet à mitigeur, commandes électriques automatisées et centralisées, plaques de cuisson sécurisées…).

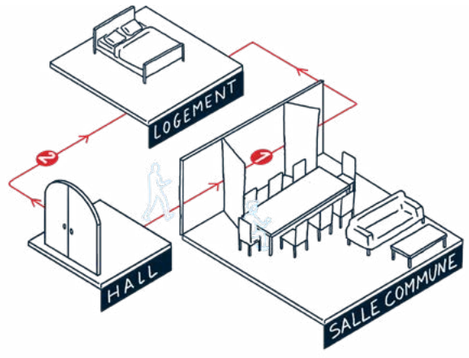
Sur la réglementation liée à l'accessibilité aux personnes handicapées, voir l'annexe réglementaire.

Pour plus d'informations :
https://plateforme-vip.org/
(études et infos dans l'onglet Ressources)

1 **Salle collective sur le chemin du quotidien**



2 **2 choix possibles à l'entrée dans la pension de famille :**
1. passer par la salle collective
2. aller directement dans son logement



Valoriser la maîtrise d'usage des futurs résidants et hôtes durant la conception du projet architectural

Maîtrise d'usage

"La maîtrise d'usage est un moyen de donner une place active et décisive aux usagers en postulant que la pratique génère un savoir. Dit autrement, le fait de se positionner « en bout de chaîne » d'une action par l'usage d'un objet ou d'un service, ne justifie pas d'être exclu des processus d'élaboration en amont, de cet objet ou de ce service, de quelque nature qu'ils soient."[5]Dans les constructions d'habitats classiques, rares sont les projets où les futurs usagers sont intégrés dans les phases de conception en amont de la mise en vie du bâtiment, notamment du fait qu'ils ne sont pas encore identifiés. Depuis une dizaine d'années, l'évolution des pratiques en architecture et en urbanisme voit toutefois naître de nouvelles commandes d'assistance à maîtrise d'usage pour intégrer les savoirs des anciens ou futurs habitants dès les phases de conception d'un bâtiment ou d'un quartier.

La participation des futurs usagers, ou des usagers actuels d'une autre pension de famille, à la conception ou requalification du bâtiment nous semble essentielle pour alimenter le projet architectural en l'adaptant aux besoins des résidents et hôtes. Ceux-ci sont alors impliqués dans l'élaboration du projet par le biais d'ateliers participatifs pouvant être organisés par des assistants à maîtrise d'usage pour récolter et traduire leurs besoins et idées. "Leurs avis seront également sollicités sur les choix de couleurs, de décoration et d'ameublement de la pension de famille, mais aussi sur le nom."[6] Pour aller plus loin que l'aménagement intérieur de la pension de famille, les futurs résidents et hôtes ou ceux d'une autres pension de famille, sont aussi en capacité d'alimenter le cahier des charges de la future pension en termes de formes urbaines. Les résidents et les hôtes de la pension Coeur d'Hérault à Lodève, déjà connus car habitant ou exerçant dans la région avant l'ouverture de la pension, ont par exemple été impliqués dans la conception du bâtiment. **Ce temps de co-construction a notamment permis de prendre en compte les pratiques professionnelles des hôtes et l'importance des lieux de vie communs pour les résidents. Cela s'est traduit par le positionnement de la cuisine au cœur du site et des parcours quotidiens, dans un bâtiment spécifique dédié aux temps communs, en vis-à-vis des logements.**

5 Vulbeau, A. (2014). La maîtrise d'usage, entre ingénierie participative et travail avec autrui. Recherche sociale, 209, 62-75. https://doi.org/10.3917/recsoc.209.0062
6 Extrait du projet de création d'une pension de famille à Fondettes, SOLIHA Centre Val-de-Loire

APPRÉCIER L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES COLLECTIFS POUR LES ADAPTER À LA VIE DE LA PENSION DE FAMILLE

Créer une ambiance chaleureuse et rassurante avec des mobiliers adaptés à toutes et tous

L'ameublement des espaces communs est souvent difficile à financer[7]. Néanmoins, c'est un élément incontournable à la création d'espaces communs conviviaux. Il devra faire l'objet d'une attention particulière au démarrage, mais pourra toutefois être amélioré dans le temps grâce à l'obtention de financements privés par exemple. Comme l'explique l'hôte de la pension Maison des Deux Rives à Lyon, "il faut mettre de l'âme, sortir du style tout ikea, mélanger le moderne, le bois, mettre des plantes…". En d'autres termes, **il faut créer les conditions favorables à l'émergence de temps de convivialité grâce au mobilier choisi.** Certaines pensions de famille optent pour un ameublement composé uniquement d'objets de seconde main ou de dons, recréant ainsi une ambiance chaleureuse et disparate à l'image de pièces de vie familiales. Cet ameublement peut par ailleurs être choisi avec les habitants. Des canapés ou des fauteuils confortables, des tables invitant aux partage de repas ou de jeux avec des matériaux chaleureux comme le bois, des plantes naturelles. Certaines pensions de famille ont choisi de proposer des activités atypiques impliquant une configuration de l'espace adaptée mais originale, comme un billard ou encore un piano. Un ameublement à l'échelle de la pièce, sans encombrement, est tout de même à penser pour faciliter la circulation et la modularité des espaces. Enfin, différentes sources de lumières chaudes, réparties dans la salle collective, seront valorisées pour éviter l'unique source de lumière blanche de type plafonnier[8].

Images de gauche et droite : **Salon et salle à manger de la pension Maison des deux Rives à Lyon** (taille généreuse, lumière naturelle, plantes naturelles, grande table, différentes matières de mobiliers, éléments de décoration en papier mâché réalisés par les résidents…)

7 "le mobilier des espaces collectifs qui nécessitera obligatoirement la recherche de financements privés, ou de collectivités locales, aucun financement de l'État n'étant malheureusement au niveau réglementaire prévu à cet effet." Fondation Abbé Pierre, Manuel pour la création de Pensions de famille - Recueil des bonnes pratiques, novembre 2005 actualisé février 2012, p.43.
8 A titre indicatif, nous conseillons une température de couleur pour les ampoules inférieure à 3000 Kelvin, soit environ 2700 Kelvin pour un blanc chaud (recommandation issue d'un échange avec l'agence d'éclairagistes ON)

Favoriser l'appropriation des espaces collectifs et intermédiaires

Au-delà de l'ameublement convivial des espaces communs, un cadre favorable à leur appropriation doit être pensé. **Adapter la décoration au groupe de résidents peut être un levier d'appropriation des espaces communs tout en anticipant la possibilité d'évolution dans le temps.** L'ajout d'objets personnels (tableaux, objets décoratifs, livres…) ou encore de photographies des résidents (lors de moments marquants, anniversaires, Noël, sorties, voyages…), peut contribuer à rendre les espaces communs plus familiers. Pour cela, un cadre sur les possibilités et les limites d'ajout et de renouvellement de la décoration des espaces communs par les résidents doit être établi collectivement dès l'ouverture de la pension. Cela permettra d'**éviter l'accaparement ou la surappropriation des espaces par certains ainsi que les conflits lors d'un éventuel réaménagement**. A ce moment-là, il est indispensable de concerter les résidents (choix de couleurs, de mobiliers, de plantes, de tableaux…) voire de les impliquer dans la réalisation afin que le nouvel espace leur corresponde et qu'ils aient envie de s'y rendre. Au quotidien l'ambiance sonore de la salle commune peut aussi être améliorée en proposant la diffusion de musique ou de radio, choisies par l'hôte ou les résidents.

> "IL Y A TOUT LE TEMPS DE LA MUSIQUE DANS LA SALLE COMMUNE. DE TEMPS EN TEMPS, CE SONT LES RÉSIDENTS QUI METTENT LEUR MUSIQUE"
>
> HÔTE

L'aménagement des espaces "intermédiaires" tels que les couloirs, les halls, les escaliers, les coursives, etc. doit également être pensé. Ces espaces, où les résidents se croisent quotidiennement et parfois discutent, ont un réel potentiel de socialisation spontanée. A la pension Jacques Vano, une résidente a par exemple végétalisé le palier de son appartement. A la pension Coeur d'Hérault, des tables et des chaises entre deux logements ont été installées sur les coursives, favorisant les rencontres entre voisins.

> "ON ALLAIT FAIRE UN TOUR AU MARCHÉ LE SAMEDI ET ON FAISAIT UN PETIT APÉRO SUR LA COURSIVE"
>
> RÉSIDENT

A gauche : **Coursives de la pension Coeur d'Hérault,** aménagé avec des tables et des chaises face au paysage
A droite : **Couloir végétalisé** par une résidente de la **pension Jacques Vano**

Évaluer et organiser des chantiers participatifs pour améliorer les espaces collectifs

La vie dans les espaces communs d'une pension de famille peut évoluer en fonction de la composition du groupe de résidents (problèmes de santé, déménagements, fins de résidence…), d'un changement d'hôtes ou d'évènements particuliers (violence, dégradation, intrusion). **Évaluer régulièrement le vécu des résidents dans les espaces communs** (tous les deux ans par exemple) **peut permettre de recueillir leurs besoins et idées afin d'adapter l'aménagement des espaces communs à l'évolution du groupe. Une grille d'observation de la qualité des espaces collectifs est proposée en annexe de ce rapport** (voir annexe 1). Elle peut être remplie par les résidents eux-mêmes ou servir de support de discussion entre la personne chargée du réaménagement des espaces et les résidents. La grille présente 3 niveaux de critères à étudier pour des espaces communs accueillants et agréables : **la qualité sensorielle de l'espace** (dimension de la pièce généreuse ou exiguë, éclairage naturel correct ou insuffisant, température, isolation acoustique et olfactive…), **la qualité d'aménagement** (possibilité d'être seul ou à plusieurs, accessibilité pour toutes et tous, lumière nocturne agréable, décoration…) et **la qualité d'usages** (diversité des activités possibles, ergonomie des mobiliers, entretien et gestion, capacité d'appropriation…).

Selon les résultats de l'évaluation, il est possible d'organiser des chantiers participatifs pour améliorer un ou des espaces communs de la pension. L'espace extérieur, que ce soit une cour en milieu urbain ou un jardin en milieu semi-rural, est un lieu de rencontres propice à l'organisation de ce type de démarche participative. La résidence accueil du Moulin à Marseille a par exemple co-conçu et co-construit durant 5 ans l'aménagement de la terrasse avec les résidentes et l'aide d'une association locale d'architectes et de paysagistes. Un chantier participatif a été mené pour aménager une pergola et des bacs de plantes en bois par le biais d'ateliers de maçonnerie, de plantation et d'ateliers créatifs (dessin, photos, films…). En parallèle des temps de co-construction valorisant le "faire ensemble" et des temps de convivialité ont également été organisés (fêtes avec costumes, repas partagés thématiques aux couleurs des plantes choisies…).

Terrasse de la pension Jane Pannier
photo du haut : avant l'aménagement
photo au milieu : aménagement participatif
photo du bas : aménagement final de la terrasse (bacs et pergolas co-construits...)

PARTIE II :
QUELS CONSEILS POUR METTRE EN PLACE UNE DYNAMIQUE DE VIE COLLECTIVE DANS LES ESPACES COMMUNS?

TRADUIRE LE PROJET SOCIAL DE LA PENSION DANS LA VIE DES ESPACES COLLECTIFS

Penser la place des hôtes dans les espaces collectifs comme “locomotive” de la vie collective

"AU DÉBUT, NOTRE FICHE DE POSTE INDIQUAIT MAÎTRESSE DE MAISON, ON NE SAVAIT PAS OÙ ON ALLAIT"
HÔTE

"ÇA VIENT DE NOUS, SI ON N'IMPLIQUE PAS DE DYNAMIQUE ÇA PREND PAS ET MÊME SI ON LE FAIT ET QU'ON S'EN VA, ÇA NE MARCHE PAS"
HÔTE

Le guide de la Fondation Abbé Pierre **“La fonction et le rôle des hôtes de pension de famille”, résume le rôle des hôtes à 4 grandes tâches : “l’organisation et l’animation de la vie quotidienne (fonction la plus visible)”, “l’accompagnement individuel, au quotidien”, “la régulation du groupe” et la “gestion locative (fonction optionnelle)”**[9]. Au cours de nos visites des 8 pensions, nous avons pu constater à quel point l’étendue de leurs tâches peut être importante et variée en plus de leurs fonctions principales : gestion technique du bâtiment (changements d’ampoules, appel de techniciens,…), gestion administrative lorsque le suivi par des assistants sociaux extérieurs fait défaut, aide à la prise de RDV médicaux, gestion d’un décès, animation d’activités culturelles ou ludiques... Si une partie de leurs fonctions, notamment celles liées à l’accompagnement individuel des personnes doit être fait dans le bureau, **les rôles de régulation du groupe et d’organisation de la vie quotidienne font des hôtes des “locomotives” de la vie collective dans les espaces communs. Leur présence et leur travail dans ces pièces de vie collective sont indispensables aux résidents, grâce aux liens de confiance qu’ils créent avec eux. Ils se révèlent être une motivation première à la venue des résidents dans les espaces communs ou à des activités collectives.**

A la pension de famille Cœur d’Hérault par exemple, la présence des hôtes pour accompagner la préparation collective des repas a permis de générer une dynamique de groupe quotidienne autour des déjeuners.

De nombreux hôtes se retrouvent parfois surchargés et témoignent de la difficulté à exercer ce métier (difficulté à prendre des congés, astreinte les week-ends, non remplacement lors de maladies…). Dans ces cas de figure, le temps consacré à l’animation de la vie collective se voit souvent diminué par des obligations du quotidien (accompagnement individuel, gestion techniques, etc.). Nous préconisons ainsi de **mobiliser a minima deux hôtes sur une pension de famille dont au moins un hôte référent (à plein temps)**[10] afin d’éviter un sentiment d’isolement. Si la plupart des hôtes sont polyvalents, une répartition des rôles par hôte peut toutefois être imaginée (hôte référent pour des groupes de résidents distincts, hôte responsable de la gestion locative / technique / administrative / sécurité / hygiène, hôte animateur, etc.). A la pension Montoulivet par exemple, un hôte à mi-temps est dédié à l’animation d’activités collectives tandis qu’à la pension de famille La Chine, un hôte est responsable administratif, locatif et technique. **D’autres postes complémentaires peuvent être mis en place pour soulager leur travail, notamment par l’embauche d’alternants ou stagiaires réguliers, par la mutualisation de compétences avec la structure gestionnaire** (gestionnaire locatif, comptable, technicien partagé sur plusieurs pensions d’un même réseau…), **ou encore par la mise en place de partenariats extérieurs** (ex: médiateurs santé, permanence addictions). Faire appel au bénévolat peut aussi venir renforcer la capacité d’animation et d’accompagnement des hôtes sur des activités ponctuelles. Ils viennent enrichir les propositions d’animation dans les espcaces collectifs notamment. Toutefois, ils ne pourront se substituer aux rôles des hôtes, leur présence ne s’inscrivant pas dans la durée. Une attention particulière devra être portée sur le temps supplémentaire à accorder en termes de coordination et d’encadrement..

Organigramme des compétences possibles

BONNES PRATIQUES D'"HÔTE LOCOMOTIVE"

PARTIR DU SAVOIR-FAIRE DES HÔTES

Pour favoriser le bien-être des hôtes dans leur travail, la pension Montoulivet et la résidence du Moulin ont décidé de partir du savoir-faire des hôtes pour proposer des activités aux résidents. Une des hôtes de la résidence du Moulin, ayant un passé de comédienne, a par exemple décidé d'animer des ateliers de théâtre donnant lieu à des représentations. Une des résidentes s'est par la suite inscrite à des cours de théâtre à l'extérieur de la pension.

"CE QUI MARCHE BIEN C'EST QU'ON PARTAGE CE QU'ON AIME EN TANT QU'HÔTES"
HÔTE

"PAR CONTRE ON NE S'ARRÊTE PAS À L'ENVIE DES RÉSIDENTES : IL FAUT LEUR SUSCITER DE NOUVELLES IDÉES AUSSI."
HÔTE

TESTER DES ACTIVITÉS ET DROIT À L'ERREUR

Afin de susciter l’envie des résidents de participer à de nouvelles activités collectives, la pension Montoulivet a décidé de tester un large panel d’activités. L’hôte dédié à l’animation part de l’envie des résidents en les écoutant discuter ou en leur demandant lors des conseils des résidents, et imagine différents formats d’activités à tester (atelier bois, balades, reiki massage,…). Selon le succès rencontré, les activités sont ajustées ou arrêtées.

HYBRIDER LES PERMANENCES PROFESSIONNELLES (SOIN, SANTÉ, ADDICTION…) AVEC DES ACTIVITÉS LUDIQUES

Ayant remarqué que la présence de personnes rassurantes dans les espaces communs favorise la venue des résidents, la médiatrice santé de la pension La Chine a décidé de mettre en place des activités ludiques (jeux de société) dans la salle commune en même temps que ses permanences. L’hybridation de son activité de soin avec des jeux a pour double effet de rendre plus attractives ses permanences tout en créant un temps d’animation de la salle commune qui peine à être investie par les résidents.

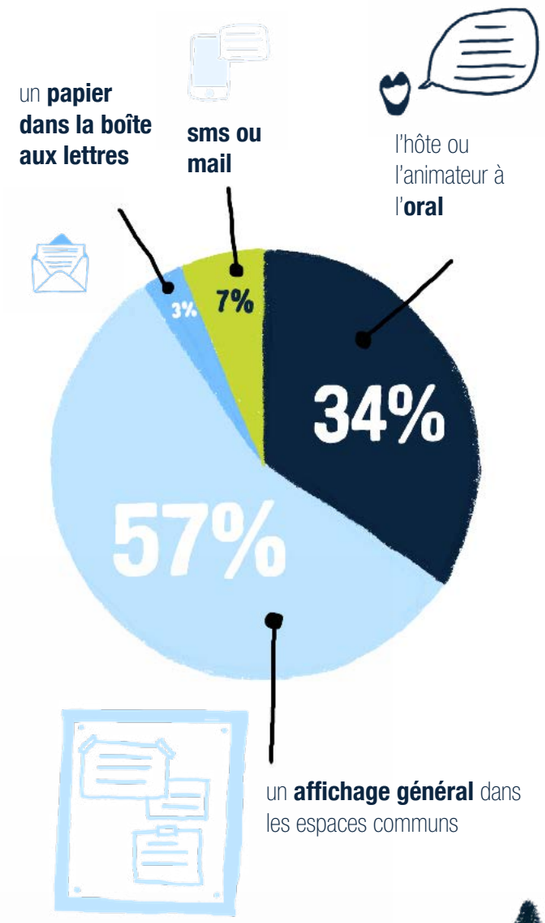
9 Fondation Abbé Pierre, La fonction et le rôle des hôtes des Pensions de famille, novembre 2014, p.29/30
10 C’est aussi ce que préconise la Fondation Abbé Pierre : “La diversité et la charge de sa fonction imposent le partage de son contenu entre plusieurs personnes. C’est pour cela que la FAP préconise qu’un couple d’hôtes, au sens de deux personnes, interviennent alternativement ou ensemble” Fondation Abbé Pierre, Manuel pour la création de Pensions de famille - Recueil des bonnes pratiques, novembre 2005 actualisé février 2012, p.20

Instaurer un mode de fonctionnement partagé entre hôtes et résidents : de la communication à la participation

La vie en pension de famille est rythmée par une succession d'événements à destination des résidents (repas partagés, activités, venue d'un technicien ou d'un partenaire extérieur, conseils des résidents, etc.). Pour que chacun puisse choisir de participer ou pas, il faudra veiller à la bonne transmission de l'information. Pour cela **plusieurs canaux de communication peuvent être mis en place : à l'oral, par un planning affiché, par sms, par mail, dans la boîte aux lettres, etc.** Si les personnes les plus actives dans la vie collective seront plus facilement informées en parlant régulièrement avec les hôtes, l'enjeu sera d'informer au même degré les résidents plus discrets ou moins présents dans les espaces communs. Nous préconisons de diversifier les moyens de communication, en interrogeant notamment les résidents sur le moyen qu'ils ou elles préfèrent. Lors de nos visites et de nos ateliers, le planning affiché s'est révélé être le médium le plus apprécié avec la communication à l'oral. Néanmoins, nous recommandons de multiplier les points d'affichage du planning pour qu'il soit visible par tous : dans les pièces communes, mais aussi dans des lieux de passage plus discrets (hall, couloirs, etc.). Enfin, pour s'assurer de la transmission des informations importantes, certains hôtes n'hésitent pas à venir sonner à chaque appartement.

Au-delà d'informer les résidents sur les différents événements, il s'agira d'impliquer plus concrètement ces derniers dans la vie de la pension de famille. Il existe déjà un cadre législatif obligeant dans certains cas les pensions de famille à mettre en place un comité de résidents et un comité de concertation (voir annexe réglementaire). **La mise en place de temps de parole réguliers réunissant résidents et hôtes, est nécessaire au bon fonctionnement d'une pension de famille. L'enjeu sera de créer les conditions pour que chacune et chacun se sente libre de s'exprimer, soumettre ses idées et être écoutés par toutes et tous.** Pour cela, chaque pension de famille pourra ajuster le format et le rythme de ces réunions (hebdomadaires, mensuelles, etc.) à ses moyens et besoins. Il est à noter que plus ces réunions seront fréquentes, moins elles dureront longtemps et plus l'équipe pourra se rapprocher d'un modèle d'auto-gestion des espaces communs. A la pension de famille

Sur 30 réponses à la question "La communication sur les activités et événements de la pension passe par…" [11]

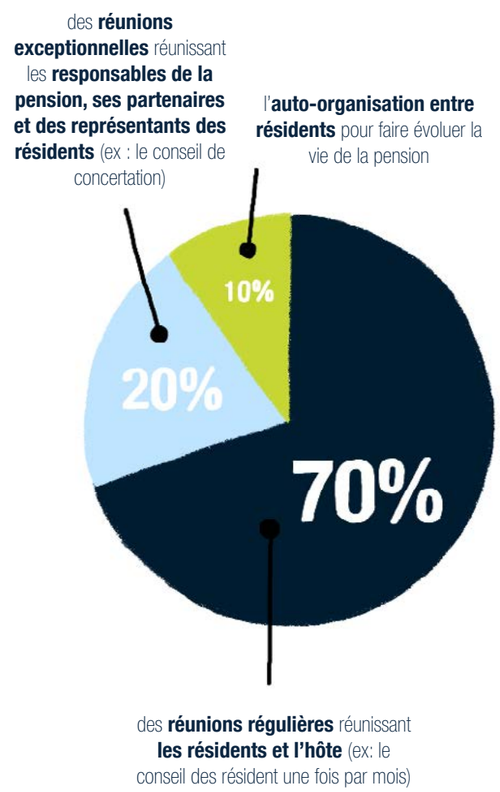


"JE RETIENS MIEUX À L'ORAL. C'EST BIEN DE LE RAPPELER LA VEILLE ET LA SEMAINE D'AVANT"
RÉSIDENT

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

Le phare, un conseil des habitants se déroule tous les jeudis matins pendant 30 minutes, durant lequel quasiment tous les résidents se regroupent dans le salon avec l'hôte. Ce dernier anime la discussion en 4 temps successifs : présentation des différents événements et nouvelles de la semaine (absence, aide pour pour déplacer un meuble), inscriptions à main levée aux activités collectives (repas dans une autre pension, voyage), répartition à main levée des tâches de gestion quotidienne (ménage, poubelle, préparation du repas…), et enfin temps de parole libre entre résidents pour gérer les éventuels conflits et clôture de la séance. Il est possible de s'inspirer des techniques de l'éducation populaire pour favoriser la prise de parole de toutes et tous[12].

Sur 30 réponses à la question "Les résidents participent aux décisions de vie commune de la pension via…" [13]



12 Exemples de formations organisées par la SCOP l'Engrenage à Tours «Animer des débats de manière participative» ou «Animer et organiser la vie quotidienne et collective dans les lieux d'hébergement»
13 Les 30 répondants sont des habitants ayant participé aux 4 ateliers participatifs organisés au sein des pensions de famille visitées dans le cadre de cette étude.

"ON FAIT UNE RÉUNION TOUS LES SAMEDIS AVEC LES RÉSIDENTES POUR ÉTABLIR LE PLANNING DE LA SEMAINE PROCHAINE "
HÔTE

Pour aller plus loin dans la participation et l'engagement collectif, certaines pensions mettent en place une charte de vie collective, en complément du règlement. Rédigée collectivement avec les résidents, cette charte peut être un support pour créer un contrat de confiance commun entre résidents et hôtes.

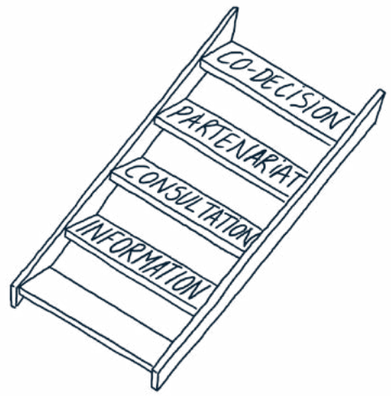


Schéma échelle de participation inspiré par Arnstein

Favoriser le libre accès aux espaces collectifs en tant qu'une extension du logement

Les espaces collectifs d'une pension de famille sont à considérer comme une extension du logement tout en veillant à la libre circulation (respect des normes de sécurité) et au libre accès de toutes et tous (respect du règlement intérieur afin d'éviter l'appropriation exclusive des espaces). **Leur accessibilité en continu et de manière inconditionnelle, doit être privilégiée même si elle peut être difficile à maintenir selon le contexte.** La pension de famille Le Phare par exemple laisse l'ensemble de ses espaces ouverts (buanderie, cuisine, salon, salle à manger et même garde manger…) sauf le bureau de l'hôte. Les résidents se rendent ainsi régulièrement dans ces espaces sans la présence de l'hôte et aucun souci majeur n'a été observé. Certains résidents viennent même profiter de la cuisine équipée pour venir préparer leur repas du soir ou du week-end. Les hôtes de cette pension recommandent par ailleurs de laisser le libre accès à tous les espaces communs dès l'ouverture de la pension. Pour garantir le respect de ces espaces partagés, l'enjeu sera de sensibiliser les résidents pour qu'ils considèrent ces espaces communs comme une extension de leur logement et de ceux des autres résidents. Cela peut notamment passer par le partage des tâches ménagères ou par des discussions lors des temps de parole quotidiens, etc.

Les logements d'une pension de famille constituent un domicile dont chaque habitant a la libre jouissance : il peut y recevoir de la visite, préparer ses repas, héberger des personnes, fumer, consommer de l'alcool, y avoir un animal de compagnie (voir annexe réglementaire). En dehors des logements, l'utilisation des espaces collectifs est encadrée par un règlement intérieur, annexé au contrat d'occupation des habitants, et est guidée par le projet social de la pension de famille. Si certaines pensions de famille ont décidé d'ouvrir en continu les espaces communs, d'autres n'ouvrent qu'uniquement en présence des hôtes, notamment pour des raisons de sécurité. Ces cas de fermeture temporaire sont souvent causés par des périodes de squat, dégradations ou autres incidents… provoquant un sentiment d'insécurité chez les résidents. Dans ces cas, nous préconisons de ré-ouvrir la salle de vie commune au plus vite lorsque l'incident a été traité. Pour cela, une réouverture progressive peut être envisagée en accompagnant la gestion des espaces par les résidents : ouverture ponctuelle mais régulière sur un horaire ou un type d'activité précis (le temps d'un film, d'un repas, d'un jeu etc.), charte d'emprunt de clés pour clarifier les modalités d'utilisation et rassurer les résidents sur leur légitimité à utiliser cette pièce de vie commune. Néanmoins il faudra veiller à ce que cette charte ne devienne pas un frein pour les résidents en laissant supposer que l'utilisation de la salle collective nécessite une autorisation pour y accéder. L'objectif est bien que les habitants s'y sentent chez eux.

Si l'espace commun est un ERP, une organisation spécifique est requise (voir annexe réglementaire).

"SI ON FERME CET ESPACE, ON CONSIDÈRE ÇA COMME UNE PRIVATION DE LIBERTÉ, ÇA FAIT PARTIE DE LEUR REDEVANCE (...) MOI QUAND JE VIENS BOSSER JE VIENS CHEZ LES HABITANTS"
HÔTE

"LES RÉSIDANTS NE VEULENT PAS QUE LES ESPACES COLLECTIFS SOIENT OUVERTS EN NOTRE ABSENCE, ILS RESTENT SUR LES SOUVENIRS QU'ILS EN ONT (ÇA A DÉJÀ ÉTÉ TESTÉ ET ÇA MARCHE PAS). IL Y A EU QUELQUES PROBLÈMES AVEC DES RÉSIDENTS QUI AMENAIENT DES PERSONNES EXTÉRIEURES ET C'ÉTAIT DIFFICILE. LEUR PRÉSENCE A FAIT PEUR À CERTAINS, ILS NE VOULAIENT PAS AVOIR LA RESPONSABILITÉ DE GÉRER LA SALLE QUELQUES TEMPS SANS L'ÉQUIPE."
HÔTE

"LA JOURNÉE DES RÉSIDANTS 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…)."[14]

L'appropriation des espaces communs peut également être pensée dans un parcours quotidien liant la pièce de vie commune au logement. En effet, lors de nos visites, nous avons pu observer que les résidents passent une majeure partie du temps chez eux. Nous pensons que plus ils se sentent bien chez eux, plus ils seront en capacité d'aller vers les autres et d'investir les espaces communs et inversement. **Un accompagnement des résidants dans la gestion de leur logement** (aller faire des courses, choisir et monter ses meubles, préparer des repas, faire le ménage etc.) **peut alors être mis en place** en vue d'une autonomisation dans la gestion ultérieure des espaces communs.

Points de vigilance sur l'accès des espaces communs à des personnes extérieures, notamment dans le cas de pensions mixtes

Il existe des structures mixtes partagées entre une pension de famille et des résidences sociales ou des hébergements d'urgence. Une possibilité de perméabilité et d'accueils ponctuels peut être imaginée afin de créer des liens de voisinage. Néanmoins les espaces communs restent destinés aux résidents, il faut donc veiller en priorité à leur bien-être dans ces espaces. A titre d'exemple à la résidence accueil Le Moulin, les résidentes accueillent occasionnellement des enfants hébergés dans les étages supérieures par le CADA. Elles apprécient beaucoup ces moments qui rendent l'ambiance quotidienne de la salle de vie plus familiale.
De manière générale, l'accès des espaces communs aux personnes extérieures de la pension de famille doit également être pensé de manière à sécuriser et rassurer les résidents tout en leur permettant d'accueillir leurs invités, en accord avec le règlement intérieur. Pour éviter le squat et protéger des intrusions, certaine pensions de famille optent pour la mise en place d'un badge à l'entrée des espaces collectifs.

"ON LES CONNAÎT DE VUE, ILS (LES ENFANTS) AIMENT BIEN VENIR DANS LA SALLE COLLECTIVE, REGARDER UN DESSIN ANIMÉ AVEC NOUS"
RÉSIDENTE

14 Fondation Abbé Pierre, Manuel pour la création de Pensions de famille - Recueil des bonnes pratiques, novembre 2005 actualisé février 2012, p.48

Choisir les modalités d'animation et de gestion des espaces collectifs en fonction de son contexte

La gestion des espaces communs (rangement, ménage, petites réparations et entretien…) varie selon les pensions, en impliquant plus ou moins les résidents. **Nous pensons que la participation aux tâches quotidiennes est un outil intéressant d'appropriation des espaces communs. "On les incite à prendre soin des espaces comme chez soi, ça permet de considérer le lieu"** explique l'hôte de la Résidence accueil du Moulin. Cette gestion partagée peut passer par un planning de répartition des tâches (ménage, cuisine, nettoyage des torchons, entretien du jardin, etc.) (voir fiche-outil 2). Pour éviter les conflits et accompagner cette gestion collective, des discussions et un suivi régulier par les hôtes doivent être mis en place. L'affichage d'un tableau de répartition des tâches peut aider à rendre compte de l'effort de chacun. Certaines pensions mettent également en place des grands ménages annuels permettant à la fois d'impliquer largement les résidents et de créer un événement collectif le temps d'une journée. De plus, cette gestion interne peut être complétée par l'intervention d'un prestataire extérieur pour garantir aux résidents l'accès à des espaces propres et bien entretenus.

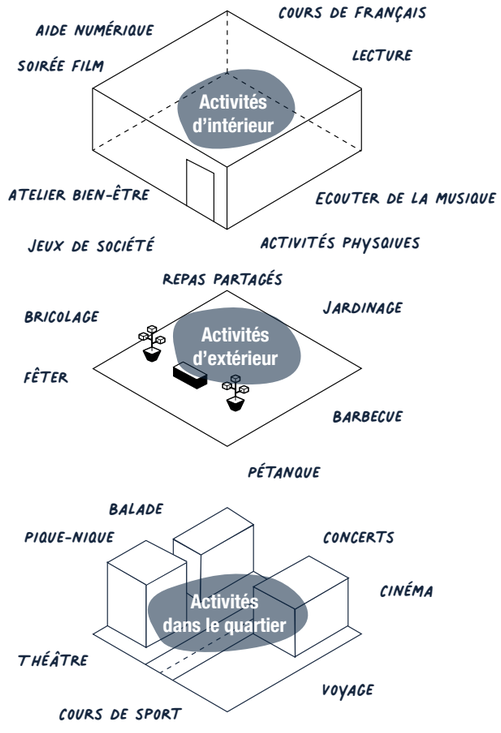
La typologie des activités possibles, à l'intérieur ou à l'extérieur de la pension de famille, est très variée en fonction des appétences des hôtes, des demandes des résidents et des potentiels du territoire. Pour guider le mode d'animation d'une pension de famille, qui reste avant tout un logement pour ses habitants, il est nécessaire de se poser les bonnes questions avec les hôtes et résidents : à quoi sert la mise en place d'activités ? Sert-elle à renforcer une dynamique collective qui peine à se (re)lancer ? A faire vivre ou se réapproprier certains espaces communs ? A inciter les résidents à sortir de la pension ou au contraire à inviter des personnes extérieures à l'intérieur ?

"LE PLANNING PERMET DE VOIR LES TÂCHES INVISIBLES QUE CHACUN FAIT ET PERMET ÉGALEMENT DE VOIR QUE PERSONNE NE FAIT RIEN (ENTRETIEN DU JARDIN, COMPOST, LAVER LES TORCHONS …)
HÔTE

"C'EST IMPORTANT QUE LES RÉSIDENTES RESTENT ACTRICES DANS LA VIE COLLECTIVE, L'IDÉE C'EST DE SE METTRE EN MOUVEMENT (ON EST HEUREUX À PARTIR DU MOMENT OÙ ON DONNE, OÙ ON EST ACTEUR"
HÔTE

"QUAND ON EST DANS UN LOGEMENT, ON N'A PAS UN PROF DE SPORT CHEZ SOI, L'IDÉE C'EST DE LEUR TROUVER LA STRUCTURE ADÉQUATE SUR LE TERRITOIRE"
HÔTE

Liste d'activités possibles liées à la pension de famille (non exhaustive)



BONNES PRATIQUES D'ANIMATION

RITUALISER LES REPAS COLLECTIFS ET MOMENTS FESTIFS

Pour la majorité des résidents, la nourriture et les repas rassemblent et permettent de créer plus facilement du lien avec les autres, en partageant des moments conviviaux et chaleureux.

"LE MATIN, ON BOIT LE CAFÉ, C'EST UN RITUEL"
RÉSIDENT

C'est pourquoi plusieurs pensions de famille ont décidé de ritualiser ces moments avec des rythmes (plusieurs fois par semaine, une fois par mois, lors du petit-déjeuner, du déjeuner...) et des organisations différentes (cuisiner avec plusieurs volontaires, un résident cuisine pour tout le monde...). Pour la fondation Abbé Pierre, **"le fait de prendre des repas en commun constitue un principe de base, qui n'est pas conçu comme une contrainte, mais comme l'articulation naturelle du lieu et de son fonctionnement. Il semble préférable de ne pas l'imposer de façon institutionnelle."** [15] Nous pensons également qu'un juste équilibre en termes de rythme et d'implication des habitants (répartition de la préparation entre résidents, contribution financière…) est à trouver pour qu'ils soient réellement acteurs de ces moments. Certains événements marquants comme les anniversaires, Noël ou le jour de l'an peuvent donner lieu à des festivités de groupe. Certaines pensions de famille fêtent les anniversaires autour d'un repas ou d'un goûter ou offrent un cadeau aux résidents.

DÉVELOPPER DES THÉMATIQUES "FIL ROUGE"

Pour accompagner et rythmer le programme d'activités, la résidence du Moulin a mis en place des thématiques "fil-rouge", jalonnées de temps forts saisonniers tout au long de l'année (repas, spectacles, séjours collectifs pour créer des souvenirs). Par exemple, une thématique "mer" donne lieu à des activités de peinture, visionnage de film, etc. en lien avec la thématique et aboutit au bout de trois mois par une sortie à la mer. Ces périodes de quelques mois permettent aux résidents de se projeter grâce à des repères temporels clairs et assez rapprochés.

ORGANISER DES SORTIES, VOYAGES ET ACTIVITÉS RASSEMBLEUSES TOURNÉES VERS L'EXTÉRIEUR

Au-délà de créer une dynamique collective dans les espaces communs, beaucoup de pensions organisent des sorties et/ou des voyages. Ces activités plus occasionnelles sont particulièrement fédératrices et permettent aux résidents de tisser des liens plus forts entre eux. Ils vivent des moments inhabituels et se créent des souvenirs marquants en commun. Différents formats de sorties peuvent être imaginés : balades, sorties aux restaurants, voyage à la mer, sortie en parc d'attraction, au cinéma... A la pension Jacques Vano, la préparation d'un voyage en Baie de somme a même donné lieu à la réalisation d'un petit film où tous les participants ont expliqué à leur manière leurs préparatifs et leurs attentes. Un projet en soi dont tous les résidents sont particulièrement fiers. Ces sorties ou voyages peuvent faire l'objet de financements dédiés (voir "liste de financements complémentaires").

"C'EST PLUTÔT LES SORTIES QUI PERMETTENT DE CRÉER DES LIENS." RÉSIDENT

15 Fondation Abbé Pierre, Manuel pour la création de Pensions de famille - Recueil des bonnes pratiques, novembre 2005 actualisé février 2012, p.48

SOUTENIR LES CHANGEMENTS DE DYNAMIQUE DANS L'USAGE DES ESPACES COLLECTIFS

Réévaluer régulièrement de manière collective la vie dans les espaces communs

Pour améliorer les dynamiques collectives dans les espaces communs tout au long de la vie d'une pension de famille, il nous semble nécessaire de recueillir le vécu des résidents. Pour cela, le **suivi régulier quotidien fait par les hôtes peut être complété par une évaluation ponctuelle plus approfondie, une fois par an ou tous les deux ans**. Le suivi quotidien vise à pallier les difficultés les plus visibles (conflits entre personnes, problématiques de rangement, nuisances sonores ou autres…). Il peut être mené par les hôtes via les conseils de résidents réguliers et permet, notamment, de veiller au partage équitable des espaces et traiter les éventuelles problématiques de surappropriation d'un espace par un groupe ou une personne. De manière plus ponctuelle, l'évaluation de la vie dans les espaces communs peut prendre la forme d'un atelier collectif réunissant l'ensemble des résidents, hôtes et gestionnaires de la pension de famille. Il s'agit de prendre un temps dédié pour relever les activités spontanées ou organisées ainsi que les différentes utilisations des espaces communs, leurs points forts, faibles et les aménagements qui pourraient être entrepris pour renforcer les dynamiques collectives dans ces espaces. Nous proposons une fiche-atelier (voir fiche-outil 3 et 4) pour guider ce temps de réflexion commun via 2 outils ludiques : un jeu de cartes pour échanger sur les usages collectifs dans les espaces communs intérieurs, extérieurs et intermédiaires, puis un quizz pour affiner les modalités d'aménagement et de gestion des espaces communs. Cet atelier, mené à la pension Coeur d'Hérault, a par exemple révélé l'intérêt d'organiser des compétitions de jeux de société et de donner accès à un ordinateur aux résidents pour qu'ils puissent s'entraider dans leurs recherches. La volonté de participer à la Fête des voisins a aussi été exprimée pour favoriser le changement de regard ou d'image qu'ils peuvent porter sur les résidents.

Enfin, à l'aune des réalités de la pension, une actualisation du projet social de la pension de famille peut être mise en oeuvre avec les habitants, les hôtes et les partenaires institutionnels. Un autre temps commun de réflexion, entre hôtes et résidents, peut également être instauré, sur les modalités de fonctionnement générales de la pension : son règlement intérieur, l'accessibilité de ses espaces communs, les moyens de communication… et les adapter aux besoins réels et actuels de chacun.

Conforter le rôle de médiation des hôtes dans le temps par un soutien régulier entre pairs

L'évolution du groupe de résidents au fil du temps fait partie intégrante de la vie d'une pension de famille. Différents événements comme les départs volontaires, les expulsions, les hospitalisations/maladies ou encore les décès transforment régulièrement sa composition. **La gestion de cette évolution s'inscrit dans la durée et nécessite de porter une attention particulière au maintien d'un équilibre fragile entre les personnes**. Nous préconisons de veiller lors des admissions, dans la mesure du possible, à la compatibilité des nouveaux résidents aux modes de vie courants de la pension. A la pension Montoulivet, les candidats sont par exemple invités à visiter la pension et à partager un moment collectif en amont de l'attribution de leur admission pour rencontrer les résidants déjà présents.

Pour éviter le sentiment d'isolement et maintenir leur investissement dans le temps, il est nécessaire de leur proposer des temps de partage avec d'autres professionnels intervenants en pension de famille et de supervision de leurs pratiques. Ces séances peuvent être mutualisées avec d'autres professionnels de pension de famille au sein d'un même territoire (du même organisme de rattachement ou non). Par exemple, à la pension Jacques Vano, les hôtes des pensions de famille du réseau Soliha Métropole Nord partagent des bureaux à Lille où ils se retrouvent tous les matins. Une autre possibilité est de participer à des temps de partage accompagnés par des professionnels extérieurs comme un psychologue dans le cadre des temps d'analyses de la pratique professionnelle. Ce sont des moments indispensables pour les hôtes, afin qu'ils puissent se livrer sur les difficultés rencontrées mais également pour qu'ils partagent des expériences positives et des idées inspirantes (projet de voyage, gestion de conflits, idées de partenariats…).

"ON EST COMME DANS UN VAISSEAU, CONTRAINT À VIVRE ENSEMBLE"
RÉSIDENT

Par ailleurs, il arrive qu'un hôte ou plusieurs viennent à être remplacés. Ces relais sont souvent très difficiles pour les résidents, qui perdent un repère important de leur vie quotidienne. La passation avec les nouveaux hôtes ou le suivi entre plusieurs hôtes d'une même pension est donc à organiser avec attention. Pour cela, un temps de tuilage où hôte arrivant et hôte sortant travaillent ensemble dans la pension est préférable, ainsi que la mise en place d'outils de suivi (liste des activités proposées, des temps forts, contacts de partenaires, etc.).

Les rôles pris spontanément par les résidents au sein de la pension peuvent aussi évoluer au fil du temps et venir conforter ceux des hôtes. Il arrive que certains résidents souhaitant se rendre utiles prennent l'habitude d'aider les hôtes (aide aux courses, gestion de problèmes le weekend lorsque les hôtes sont absents…). En tous cas, **il faudra veiller à réguler l'implication de ses résidents moteurs pour éviter qu'ils ne se retrouvent à assumer trop de responsabilités** (charge mentale pour le résident aidant) et que cela ne crée pas de conflits avec le reste du groupe (jalousie de relation avec l'hôte…).

Ainsi, un équilibre de participation à la vie collective par toutes et tous sera favorisé.

"ÇA M'ARRIVE "D'ASSISTER LES HÔTES" QUAND ELLES SONT DANS LE BESOIN QUAND ELLES SONT EN SOUS-EFFECTIFS PAR EXEMPLE.(...) ON DEMANDE SOUVENT À CEUX QUI SONT PLUS APTES À FAIRE DES EFFORTS, DE FAIRE ENCORE PLUS D'EFFORTS ET C'EST UN PEU TROP DES FOIS"
RÉSIDENT

"IL FAUDRAIT QUE CHACUN FASSE QUELQUE CHOSE POUR QUE ÇA MARCHE, PARTICIPE À L'EFFORT COMMUN"
RÉSIDENT

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

Comme le rappelle la Fondation Abbé Pierre **"la dimension familiale, communautaire et sécurisante constitutive de la pension de famille ne doit en aucun cas aboutir à ce qu'elle fonctionne en autarcie complète."**[16] **Une attention particulière à l'ancrage territorial de la pension de famille est essentielle, notamment pour contrer les potentiels stéréotypes que le voisinage peut plaquer sur les résidents.**

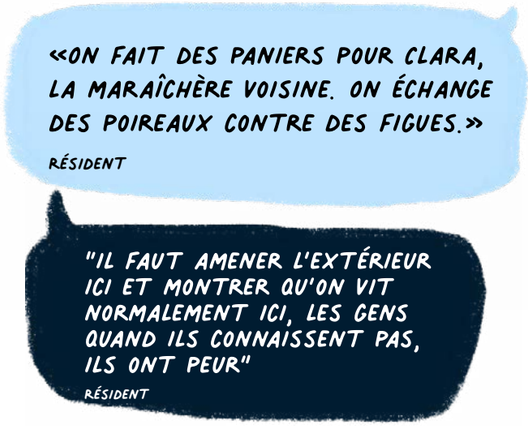
Au-delà de la capacité des résidents à s'inscrire à des activités en dehors de la pension à titre individuel, l'équipe d'hôtes peut créer des partenariats avec des structures extérieures (autres que médicales) : des associations culturelles, sportives, des centres sociaux, artistes, voisins, commerçants... Le jardin de la pension de famille Le Phare a par exemple bénéficié de dons de plantes par le maraîcher voisin.

Différentes méthodologies peuvent être mises en place pour créer ou entretenir ces liens :

- **faire venir l'extérieur dans la pension de famille,** via des ateliers participatifs organisés dans un espace commun avec des professionnels ou des bénévoles. Des temps de journées portes ouvertes peuvent également être envisagés (lors de la Fête des voisins ou de la Semaine des pensions de famille par exemple).
- **aller vers l'extérieur en amenant les résidents** à sortir de la pension de famille en participant à des activités dans des structures du territoire.

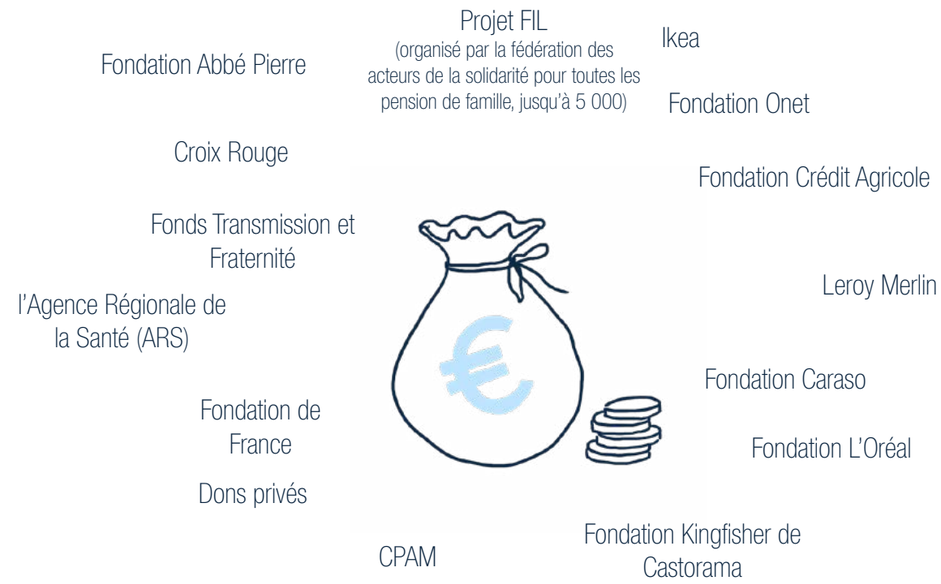
L'équilibre entre les deux approches doit être pensé pour éviter un fonctionnement en autarcie au sein de la pension de famille. Organiser des ateliers au sein de la pension peut être considéré comme une première étape, un jalon pour accompagner les résidents à aller vers l'extérieur.

Les activités avec des partenaires extérieurs sont des opportunités d'ouverture de la pension de famille sur son territoire mais nécessitent souvent des recherches de financements complémentaires pour compléter le budget qui leur est dédié. **"Ils pourront provenir soit de co-financeurs publics (ARS, Département, agglomération, commune...), soit de financeurs privés (mécénat, fondations...)."**[17] SOLIHA Centre-Val de Loire ou encore Habitat & Humanisme Rhône ont par exemple embauché des responsables de recherche de subventions, dont le poste est mutualisé pour les pensions de famille du réseau. **L'auto-financement est une autre source de financement des activités collectives.** Les hôtes de la pension Montoulivet ont par exemple décidé de mettre en place des ventes de gâteaux, petits objets en bois co-construits… pour financer des activités futures (voyages, sortie au cabaret…). Pour cela, la mairie leur met ponctuellement à disposition une place de marché. Ces actions permettent de **créer des liens avec le voisinage et un processus de fierté en valorisant leur savoir-faire.**



16 Fondation Abbé Pierre, Manuel pour la création de Pensions de famille - Recueil des bonnes pratiques, novembre 2005 actualisé février 2012, p.56
17 Fondation Abbé Pierre, Manuel pour la création de Pensions de famille - Recueil des bonnes pratiques, novembre 2005 actualisé février 2012, p.53

Liste de financements complémentaires pour l'aménagement et l'animation des espaces collectifs (non exhaustive)



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

- Ressourcerie locale
- Emmaus

- association sportive locale
- piscine

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

- Banque alimentaire
- Restos du coeur

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

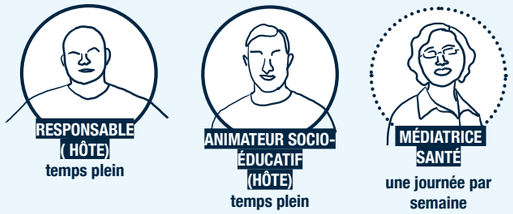
PARTIE III :

TOUR DE FRANCE DES 8 PENSIONS DE FAMILLE

LA CHINE

Date d'ouverture
2011
Ville / type de territoire
Paris 20e arrondissement (75), milieu urbain
Gestionnaire
Association de gestion des établissements des Petits Frères des Pauvres (PFP-AGE)
Construction neuve ou réhabilitation
Réhabilitation
Maîtrise d'ouvrage
Fondation Bersabée
Nombre de logements
24 logements (dont 1 diffus)
Nombre d'étage(s)
6 étages (avec ascenseur)
Nombre de résidents
25 résidents (20 hommes et 5 femmes)
Particularité

- Toutes personnes de plus de 50 ans en situation d'isolement ou d'exclusion lourde



LES ESPACES COMMUNS

EXTÉRIEUR

- Petite cour : plantes, tables et chaises

OUVERTURE EN SEMAINE, EN PRÉSENCE DES HÔTES

INTÉRIEUR

- Salle commune de 37m² : espace salon, espace salle à manger, espace informatique, kitchennette et piano
- Buanderie

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Ponctuelles

- Apéros, repas (dans restaurant extérieur),
- Ateliers (jardinage, etc.),
- Activités à thèmes (jeux, etc.)
- Sorties (pétanque, cinéma, musée/Expo, théâtre),
- Séances socio-esthéticienne

Exceptionnelles

- Réveillon, goûter de Noël, anniversaires (si la personne le souhaite, sinon achat d'un cadeau)
- Séjours/vacances (mutualisés avec les autres pension de famille de l'association de gestion des établissements des Petits Frères des Pauvres (PFP-AGE))

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- Conseil de résidents, remis en place depuis juillet 2023

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- De manière volontaire pour les tâches quotidiennes

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ **Penser les pièces communes pour pouvoir accueillir au moins ponctuellement l'ensemble des résidents (ex : cuisine assez grande pour faire des repas pour tous)**
- ☐ **Offrir le choix de différents parcours, donnant la possibilité de voir les autres et être vu, notamment autour de la salle commune**
- ☐ **Espace extérieur : un vrai atout en milieu urbain surtout s'il est végétalisé, notamment pendant la canicule**

2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

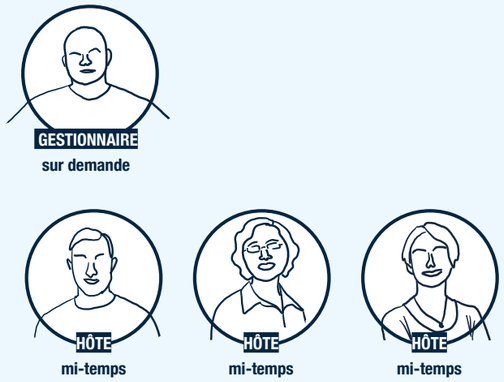
- ☐ **Adosser des permanences soin, santé et hygiène avec des activités ludiques dans la salle commune pour favoriser son appropriation**

3 FONCTIONNEMENT

- ☐ **Démultiplier les canaux de communication (mettre en place un planning)**

LÉON

Date d'ouverture
2018
Ville / type de territoire
Paris 18e arrondissement (75), milieu urbain
Gestionnaire
Freha
Construction neuve ou réhabilitation
Réhabilitation
Maîtrise d'ouvrage
Freha
Nombre de logements
20 logements
Nombre d'étage(s)
5 étages (sans ascenseur)
Nombre de résidents
20 résidents



LES ESPACES COMMUNS

OUVERTURE EN SEMAINE, EN PRÉSENCE DES HÔTES

INTÉRIEUR

- Salle commune (espace salon et espace cuisine) de 32m²
- Buanderie

EXTÉRIEUR

- Petite cour (non aménagée)

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Ponctuelles

- Repas au restaurant (environ 1 fois par mois)
- Repas Top chef (cuisine pour un groupe de résidents par un résident)
- Quelques petits déjeuner
- Sorties groupées CULTURE DU COEUR
- Relaxation

En projet

- Visite Aquarium
- Barbecue Inter Pensions de Famille
- Après-midi film dans la salle collective
- Formation sécurité Incendie

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Comité de résidents** (1 fois par mois) : moments d'échanges sur les questions techniques et vie.
  présence obligatoire mais un tiers des résidents présents
  élection d'un délégué
- **Comité de concertation** (1 fois par trimestre) : avec le délégué des résidents, le chef de service et la cheffe du pôle social.

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- De manière volontaire pour les tâches quotidiennes

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ **Ne pas négliger l'aspect convivial du mobilier en complémentarité de sa facilité d'entretien**

2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

- ☐ **S'appuyer sur un règlement clair pour agir si la vie collective de la pension est atteinte (ex : accès obligatoire dans le logement pour traiter les nuisibles en cas d'infection)**

3 FONCTIONNEMENT

- ☐ **Avoir au moins un hôte référent à plein temps sur une pension**
- ☐ **Créer des outils de passation entre hôtes (mémoire des activités et des partenariats…) pour faciliter les changements d'équipe**

Coeur d'Hérault

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

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

Gestionnaire
Association Adages - pôle social

Construction neuve ou réhabilitation
Neuve

Maîtrise d'ouvrage
Adages

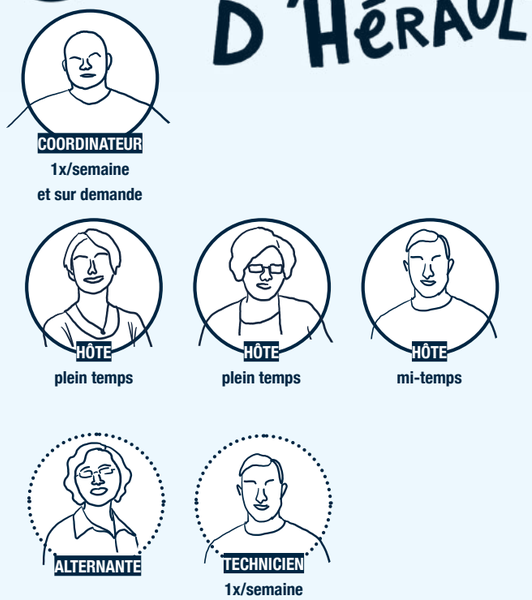
Nombre de logements
26 logements (24 sur site + 2 en diffus)

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

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

Particularités

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



Les espaces communs

Extérieur

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

Ouverture en semaine, en présence des hôtes

Intérieur

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

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

La vie collective

Activités proposées aux résidents

Régulières
- Cuisine et repas partagés (4 jours par semaine)

Ponctuelles
- Restaurant/cinéma très appréciées
- Balades à la rivière, à la plage, en forêt, piscine (dans une ville à un quart d'heure)
- Ateliers créatifs (ex: écriture)
- Jardinage
- Grand ménage annuel

Exceptionnelles
- Portes ouvertes

Implication des résidents aux décisions collectives

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

Implication des résidents aux tâches quotidiennes

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

Grands enseignements

1 Aménagement et ambiance

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

2 Dynamique collective

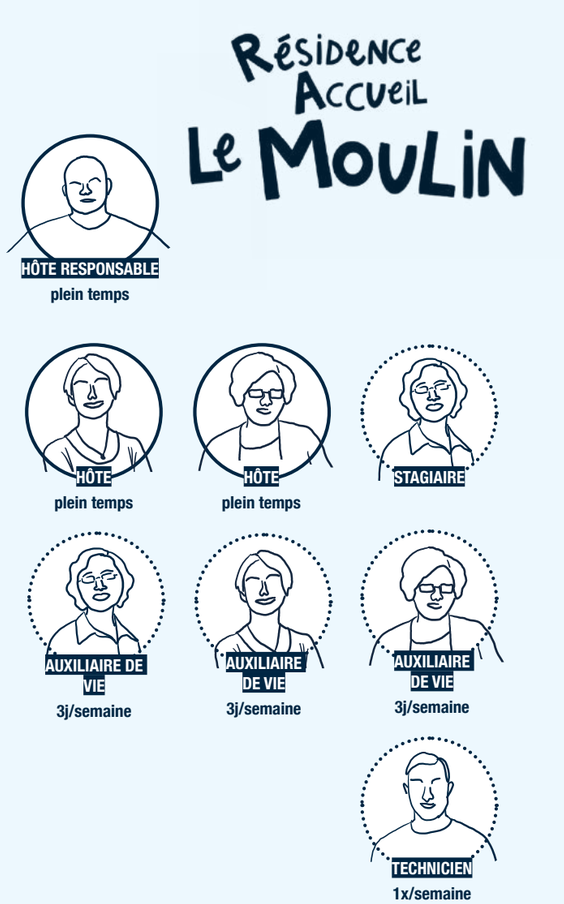
- ☐ **Ritualiser le quotidien des résidents (ex: petit déjeuner tous les matins, des repas préparés avec les résidents 4 fois par semaine en partenariat avec banque alimentaire)**
- ☐ **Prendre en compte une durée minimum (3-4 ans) pour fédérer une "équipe de résidents" et installer une dynamique collective**

3 Fonctionnement

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

Date d'ouverture
2016
Ville / type de territoire
Marseille (13), métropolitain
Gestionnaire
Association Jane Pannier
Construction neuve ou réhabilitation
Neuve
Maîtrise d'ouvrage
Unicil (bailleur)
Nombre de logements
20 logements
Nombre d'étage(s)
4 étages (avec ascenseur)
Nombre de résidents
20 résidentes
Particularités

- présence des hôtes le samedi
- accueil exclusif d'un public féminin en situation de handicap ou souffrance psychique
- logements du centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) aux étages supérieurs



LES ESPACES COMMUNS

OUVERTURE EN SEMAINE, EN PRÉSENCE DES HÔTES (Y COMPRIS LE SAMEDI)

EXTÉRIEUR

- Jardin et terrasse (co-construits avec des ateliers animés par des paysagistes extérieurs)

INTÉRIEUR

- Grande salle commune d'environ 100m² espace table, espace salon, espace cuisine et grand espace vide qui peut accueillir diverses activités
- Buanderie

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Régulières

- ateliers (lecture, théâtre, chant, alphabétisation, anglais, boxe, ping-pong, culinaire (participation de 4 à 5 euros demandée), modelage de santons, jardin et bricolage…)

(rythme adapté selon les envies des résidentes, des hôtes et des opportunités de partenariat extérieur)

Ponctuelles

- repas collectif, groupe de parole (sujets intimes ou sociétaux) avec la psychologue de l'association

Exceptionnel

- randonnée Calanques (1 fois par mois)
- séjour (ex: à la montagne)

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Réunion hebdomadaire** pour programmer la semaine
- **Réunion des résidents (mensuelle)** avec les hôtes et les auxiliaires de vie : discussion sur le fonctionnement, les projets à venir et les doléances des résidentes

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- Salle de vie et couloirs nettoyés en partie par les résidentes (tâches attribuées par jour et par personnes)

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ Co-aménager un espace extérieur végétalisé pour le bien-être des résidentes (transmission de savoir-faire, sentiment de fierté)
- ☐ Aménager une salle de réunion différente des bureaux et de la salle collective pour l'accompagnement social individuel

2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

- ☐ Travailler le bien-être individuel dans son logement comme support à la dynamique collective
- ☐ Démultiplier les partenariats avec le réseau local pour faire venir l'extérieur à l'intérieur puis aller vers l'extérieur (sorties Calanques, cinéma, théâtre…)
- ☐ Conseil aux hôtes : favoriser la spontanéité (rester flexible et s'adapter)
- ☐ Développer des thématiques "fil rouge" jalonnées de temps forts pour se repérer au fil des saisons et aider les résidentes à se projeter (ex: Carnaval, Noël…)

3 FONCTIONNEMENT

- ☐ Créer une charte d'engagement dans la vie collective complémentaire au règlement

Date d'ouverture
2014
Ville / type de territoire
Salomé (59), milieu semi rural
Gestionnaire
Soliha Métropole Nord
Construction neuve ou réhabilitation
Réhabilitation et construction neuve
Maîtrise d'ouvrage
Soliha Métropole Nord
Nombre de logements
15 logements (dont 1 prévu pour un couple)
Nombre d'étage(s)
2 étages (sans ascenseur)
Nombre de résidents
15 résidents (10 hommes, 5 femmes)
Particularités

- bâtiment partagé avec 4 logements PLAI
- espace collectif (ancien appartement) et jardin de l'autre côté de la rue

JACQUES VANO

sur demande

plein temps

3j/semaine

sur demande

LES ESPACES COMMUNS

EXTÉRIEUR

- Grand jardin avec fresque réalisée de manière participative
- Second grand jardin de l'autre côté de la rue

INTÉRIEUR

- Salle commune (espace salon et espace cuisine) d'environ 40m²
- Deuxième salle collective en face de la rue dans une anicen appartement (billard, cuisine, salle de bain) : peu utilisée (possibilité d'emprunter les clés)

OUVERTURE EN SEMAINE, EN PRÉSENCE DES HÔTES

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Régulières

- Café conviviaux tous les jours dans la salle commune
- Activités sur proposition des hôtes et des résidents (balade en vélo, atelier cuisine…)

Ponctuelles

- Moments festifs (anniversaire, fêtes de fin d'année, etc.)
- Activités avec d'autres pensions (repas)
- Intervenants extérieurs (tabacologue)

Exceptionnelles

- Voyage prévu dans la baie de somme, particulièrement moteur y compris grâce aux préparatifs

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Réunion collective** (1 fois par mois et demi) : discussion sur la vie collective résidents, hôtes et gestionnaire

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- De manière volontaire pour les tâches quotidiennes

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ **La visibilité des espaces communs depuis les logements ou depuis un circuit quotidien favorise grandement leur appropriation, les habitants savent qui ils vont retrouver**

2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

- ☐ **Organiser des voyages avec les habitants afin de créer une dynamique de groupe et des souvenirs partagés**
- ☐ **Investir et aménager l'espace extérieur pour en faire un lieu de vie aux beaux jours (repas, barbecue, jeux de société, fresque…) ;**
- ☐ **Inviter des intervenants extérieurs pour créer la curiosité (ex : tabacologue)**

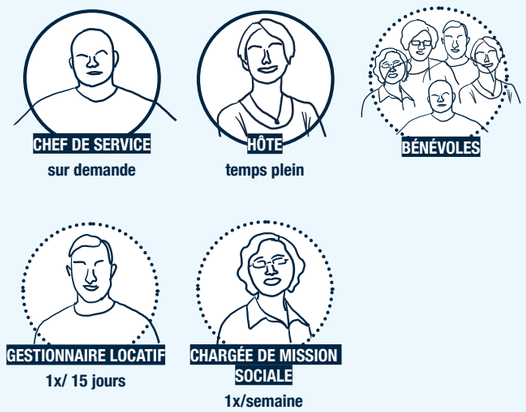
3 FONCTIONNEMENT

- ☐ **S'appuyer sur des appels à projet permettant de renforcer le budget sur certaines activités**

MAISON DES 2 RIVES

Date d'ouverture
2011
Ville / type de territoire
Lyon (69), quartier Confluence, milieu métropolitain
Gestionnaire
Habitat et Humanisme Rhône
Construction neuve ou réhabilitation
construction neuve
Maîtrise d'ouvrage
Habitat et Humanisme Rhône
Nombre de logements
17 logements
Nombre d'étage(s)
2 étages (avec ascenseur)
Nombre de résidents
17 résidents (12 hommes, 5 femmes)
Particularité

- bâtiment partagé avec des logements PLAI aux étages supérieurs



LES ESPACES COMMUNS

OUVERT TOUT LE TEMPS

EXTÉRIEUR
- Pas d'extérieur

INTÉRIEUR
- Cuisine séparée
- Salon, salle à manger
- Buanderie

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Régulières
- Café (quotidien)
- Repas collectif (jeudi soir) et petits déjeuners gourmand (vendredi matin)

Ponctuelles
- Divers ateliers avec les bénévoles (informatique, arts plastiques, bricolage, cours de français…)
- Repas inter-pensions de famille

Sorties (plus exceptionnelles)
- Pique-nique sur les Quais de Saône l'été
- Sorties "culture pour tous" (musée, cinéma, Fête des Lumières…)

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Comité des résidents (mensuel) avec l'hôte** :

> échange d'informations, de propositions de projets et d'activités et si nécessaire rappel des règles de bon fonctionnement

> 50% des résidents présents

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- Espaces communs nettoyés en partie par les résidents (cuisine, salon, buanderie…)
- Planning mensuel de répartition des tâches

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ **Séparer l'espace cuisine de la vie collective permet de garder une pièce en accès libre quand l'autre est occupée par une activité**

2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

- ☐ **Faire appel à des bénévoles permet de multiplier les propositions d'activités, mais attention à l'aspect très ponctuel de leur présence**

3 FONCTIONNEMENT

- ☐ **Éviter la gestion par 1 seul hôte pour une pension : risque de surcharge de travail et un sentiment d'isolement**
- ☐ **Impliquer les résidents dans les tâches ménagères : pour les autonomiser et favoriser l'appropriation des espaces communs**

MONTOULIVET

Date d'ouverture
2006
Ville / type de territoire
Cluses (74), milieu semi-rural
Gestionnaire
AATES (Habitat solidaire en Haute-Savoie)
Construction neuve ou réhabilitation
ancienne résidence sociale non réhabilitée
Maîtrise d'ouvrage
Non connue
Nombre de logements
16 logements
Nombre d'étage(s)
3 étages (avec ascenseur)
Nombre de résidents
16 résidents (13 hommes, 3 femmes)
Particularités

- Au sein du même batiment se trouvent :
  - 2 pensions de famille avec chacune ses pièces collectives (Montoulivet et Rêve de soleil)
  - 3 logements pour personnes demandeuses d'asile
  - 1 logement d'urgence attribué par le 115
  - 1 logement attribué par la mission locale
  - quelques logements en résidences sociales

CHEFFE DE SERVICE
sur demande

HÔTE RESPONSABLE DE LA PENSION DE FAMILLE
plein temps

HÔTE ANIMATEUR
mi-temps

MÉDIATRICE SANTÉ
1x/semaine

LES ESPACES COMMUNS

EXTÉRIEUR

- Petit jardin devant la salle commune
- Grand parking
- Coursives

INTÉRIEUR

- Grande pièce de vie d'environ 100m² (cuisine, grande table, billard et coin informatique)
- Salle TV et jeux au 3e étage en accès libre (charte et prêt de clés)
- Buanderie

OUVERTURE EN SEMAINE, EN PRÉSENCE DES HÔTES

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Régulières

- Repas collectif (1fois par mois)
- Activités/ateliers avec animateurs (bricolage…) et thérapeutiques (Balnéo, Reiki massage..)
- Marches et randonnés (1 fois par mois)

Ponctuelles

- Repas inter-pensions de famille

Exceptionnelles

- Séjours (à la montagne, festival …)

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Comité des résidents (1 fois par mois)**

> résidents et hôtes
> discussion sur la vie de la pension et des activités

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- Répartition de tâches par personnes (hôtes et résidents) pour de longue durée : poubelles, café, vider le lave vais-selle, lessive (torchons, serviettes, entretien jardin …)
- Grand nettoyage

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ **Prévoir des espaces plus intimes et confortables pour des discussions en petits groupes**
- ☐ **Faciliter les liens visuels entre le bureau et la salle de vie, grâce à une grande fenêtre (mais attention à conserver l'aspect plus intime du bureau au besoin)**

2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

- ☐ **Accepter qu'il y ait des plus petits collectifs dans le grand collectif afin de penser un accompagnement et des activités dédiés**
- ☐ **En tant qu'hôte, s'autoriser à proposer de nouvelles activités et les tester sur un temps court auprès des résidents pour voir si certains sont intéressés**
- ☐ **Attribuer des tâches spécifiques d'entretien du commun pour chaque hôte et chaque résident permet d'éviter les conflits et favorise l'appropriation**

3 FONCTIONNEMENT

- ☐ **Affecter un hôte à l'animation de la vie collective**
- ☐ **Co-écrire une charte d'utilisation pour l'occupation d'une salle en autonomie (mais attention à ce que ça ne soit pas une étape qui deviennent un frein)**
- ☐ **Mettre en place des actions d'auto-financement des projets (vente de soupe, de petits objets en bois…)**

Le PHARe

Date d'ouverture
2015, ouverture dans le batiment définitif après 2 années sous forme de colocations diffuses

Ville / type de territoire
Fondettes (37), milieu semi rural (à 10 minutes de Tours)

Gestionnaire
SOLIHA Centre-Val de Loire (depuis janvier 2023, anciennement : FICOSIL)

Construction neuve ou réhabilitation
Réhabilitation

Maîtrise d'ouvrage
Touraine Logement

Nombre de logements
12 logements

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

Nombre de résidents
12 résidents

Particularité
- 1,5 an sous forme de colocation dans 3 bâtiments sur 2 villages, le temps des travaux

1x/semaine

temps plein

LES ESPACES COMMUNS

OUVERT TOUT LE TEMPS

EXTÉRIEUR

- Grand jardin (terrasse, poulailler, espace potager, ruches...)

INTÉRIEUR

- Grande pièce de vie (salle à manger, cuisine, salon) d'environ 76m²
- Petite pièce (atelier informatique)
- Stockage
- Buanderie

LA VIE COLLECTIVE

ACTIVITÉS PROPOSÉES AUX RÉSIDENTS

Régulières
- Préparation et participation repas partagé (tous les midis en semaine), prévu au réglement et dans le projet social

Ponctuelles
- Repas inter-pensions de famille
- Ateliers artistiques
- Sorties culturelles

Sorties (plus exceptionnelles)
- Sète (Sète à toi), Avignon (C'est pas du luxe), Une place à table

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

- **Conseil d'habitants (hebdomadaire) avec l'hôte :**

> échange d'informations
> inscription aux tâches quotidiennes
> inscriptions aux activités
> résolution des conflits

IMPLICATION DES RÉSIDENTS AUX TÂCHES QUOTIDIENNES

- Toutes les tâches sont entièrement prises en charge par les habitants (ménage, rangement, cuisine du midi …)
- Répartition des tâches lors des conseils hebdomadaires

GRANDS ENSEIGNEMENTS

1 AMÉNAGEMENT ET AMBIANCE

- ☐ **Permettre de voir et d'entendre la vie dans la pièce de vie principale sans imposer de passer devant pour accéder aux logements (porte ouverte ou largement vitrée)**
- ☐ **Ne pas positionner le bureau de l'hôte près de l'entrée (éviter l'effet de gardiennage)**

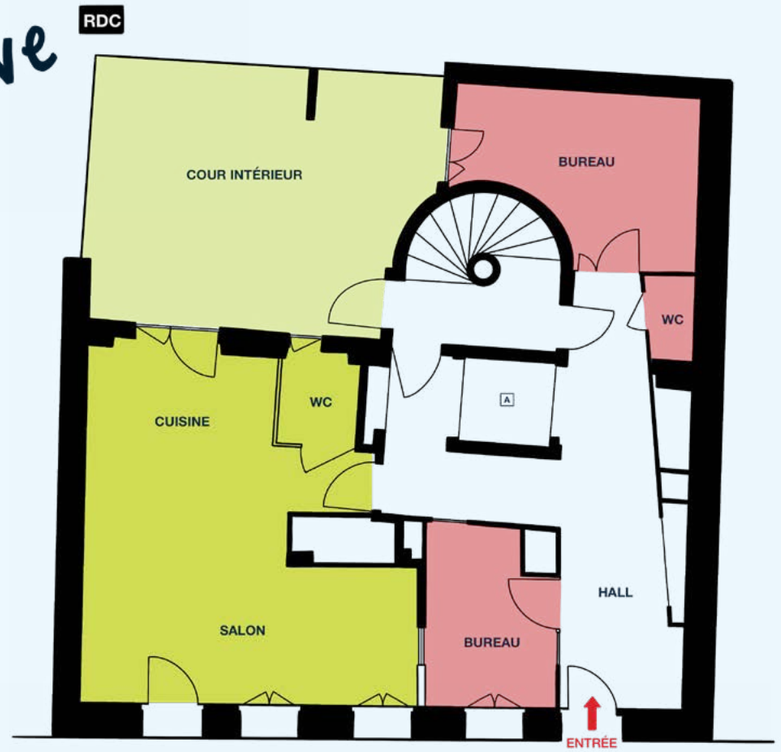
2 DYNAMIQUE COLLECTIVE

Accompagner l'autonomie des habitants grâce à :
- ☐ **Ouverture et accès libre à tous les espaces 24h/24**
- ☐ **Orientation vers des activités ou services à l'extérieur de la pension (sportives, médicales…)**
- ☐ **Gestion des espaces collectifs par les habitants (inscription à différentes tâches, rangement, montage de meubles, ménage, cuisine, course…)**
- ☐ **Des repas partagés tous les midis du lundi au vendredi et possibilité de cuisiner les week-ends**

3 FONCTIONNEMENT

- ☐ **Des conseils de résidents hebdomadaires pour se répartir les tâches de vie commune, s'inscrire aux activités et libérer la parole sur les éventuels conflits**

La Chine



Léon

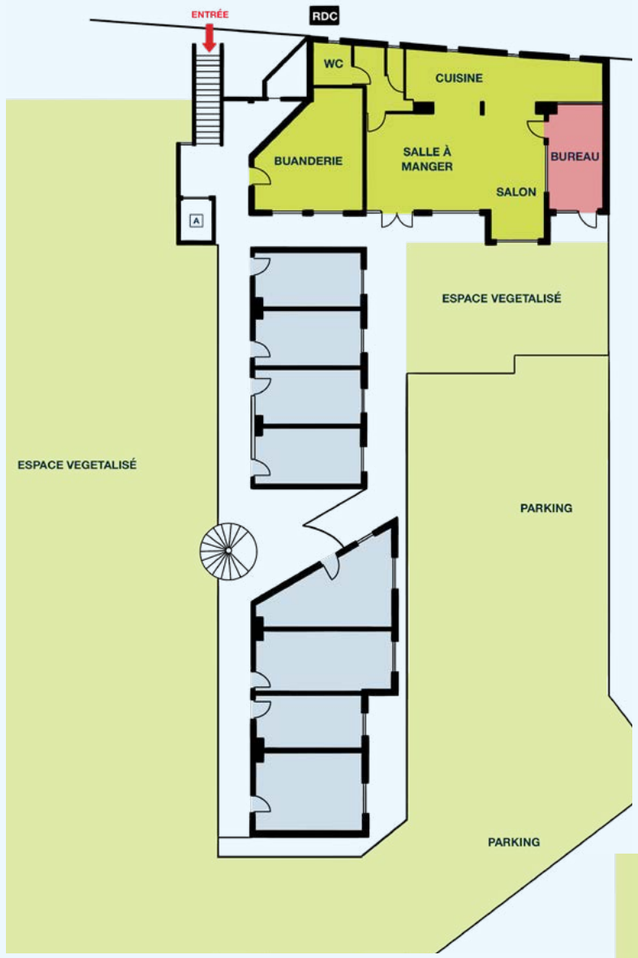
Coeur d'Hérault

Jacques Vano

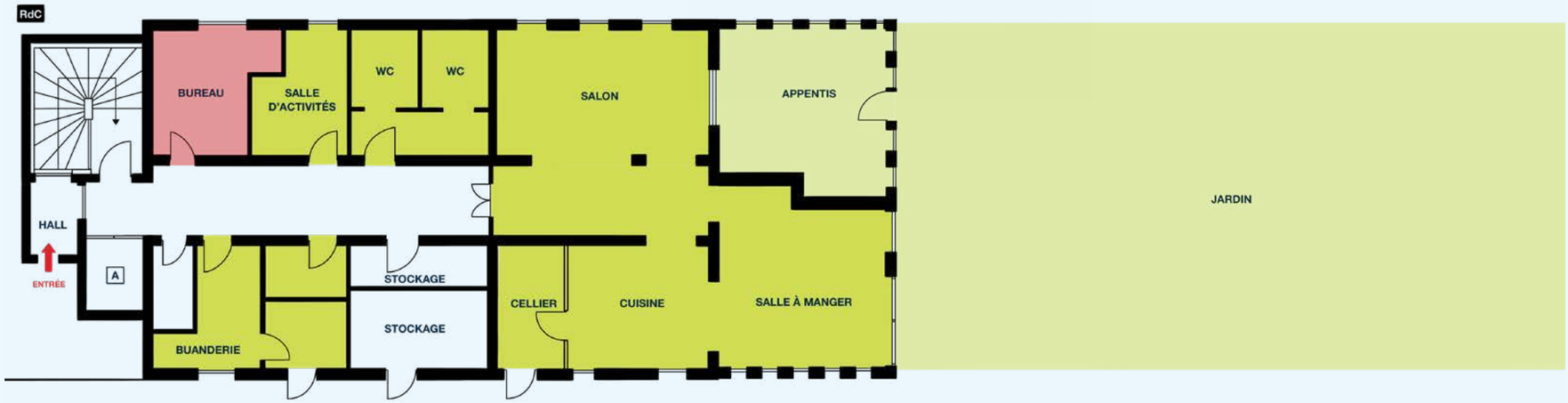
- ESPACES COLLECTIFS
- LOGEMENTS
- ESPACES DE L'EQUIPE DE GESTION
- A ASCENSEUR

MAISON DES 2 RIVES

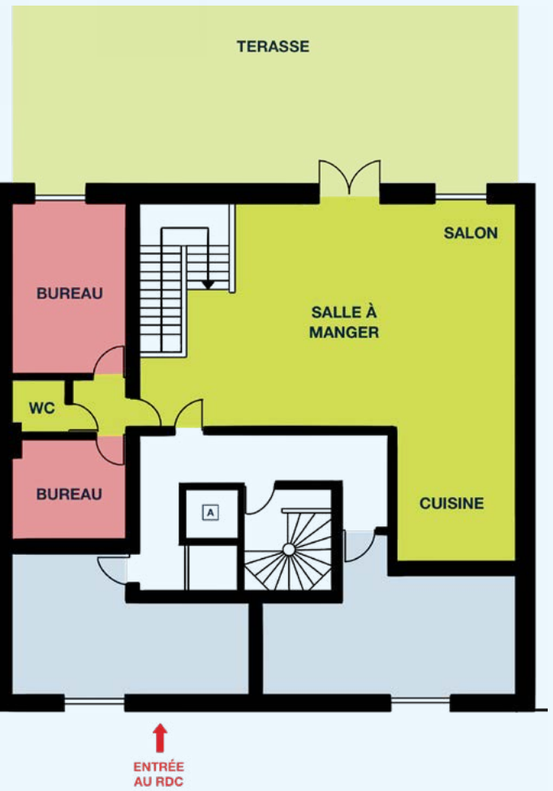
MONTOULIVET



LE PHARE



RÉSIDENCE ACCUEIL LE MOULIN



ANNEXES

ANNEXE SUR LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conseil de concertation / Comité de résidents

Conformément aux dispositions des articles L 633-4 et R 633-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, un Conseil de concertation et un comité de résidents doivent être mis en place dans chaque résidence sociale.

Cette obligation ne concerne toutefois que les logements-foyers comptant **au moins trente résidents.**

Par conséquent, dans les pensions de famille et les résidences accueil où les capacités d'accueil sont généralement autour de 25 logements, ces dispositions sont facultatives et les modalités de composition, d'élection et d'attribution fixées par les articles R. 633-5 et suivants ne s'imposent donc pas.

Néanmoins, même dans les résidences sociales de moins de trente résidents, des modalités de concertation entre le gestionnaire le propriétaire et les résidents doivent être fixées par le règlement intérieur (CCH : D. 633-6-1) et rien n'empêche évidemment de s'inspirer des obligations règlementaires pour ce faire.

Accessibilité aux personnes handicapées en résidence sociale

Concernant les logements, le décret n° 2014-337 du 14 mars 2014 prévoit les dispositions particulières applicables à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028725250. L'arrêté du 14 mars 2014 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028725282/) précise que ces dispositions s'appliquent aux résidences sociales, dont font partie les pensions de famille (article 1er).
Ces dispositions remplacent les règles d'accessibilité fixées précédemment par arrêté du 17 octobre 2011. Particulièrement, le **pourcentage de logements devant être adaptés au handicap** est désormais **fixé à 5 %** du nombre de logements totaux de la résidence et non 10 % comme précédemment.

L'arrêté 14 mars 2014 fixe également (en renvoyant à un autre arrêté) les règles applicables aux cheminements extérieurs, au stationnement automobile, aux accès aux bâtiments ainsi qu'aux circulations intérieures horizontales et verticales, aux revêtements des sols, murs et plafonds, aux portes, aux sas, aux équipements, aux dispositifs de commande et de service et à l'éclairage des parties communes.

ERP et sécurité incendie

En matière de sécurité incendie, les résidences sociales, dont les pensions de famille et résidences accueil, relèvent de la réglementation des immeubles d'habitation.
Les dispositions particulières aux logements foyers sont applicables en complément des dispositions générales destinées aux immeubles à usage d'habitation en matière de sécurité incendie.

Mais, au sein résidences sociales, certains locaux peuvent relever de la réglementation ERP, 5e catégorie (arrêté du 22 juin 1990 modifié)
Il s'agit :
- des locaux collectifs de plus de 50 m²
- certains locaux collectifs ou administratifs même si leur surface est inférieure à 50m² en raison de la nature du local (salles de réunion, lieux de culte, salles de restauration, bars…) et qui accueillent des personnes extérieures à la résidence.

L'effectif admis pour le classement en 5éme catégorie varie en fonction de la nature de l'activité et leur situation dans le bâtiment.
L'effectif théorique du public admis est déterminé suivant le mode de calcul propre à chaque type d'activité fixé par l'article PE 3 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

La présence de personnel étant requise lorsque l'ERP est accessible, cela implique une organisation spécifique pour le gestionnaire, qui doit :
- soit s'assurer de la fermeture du local hors temps de travail
- soit déléguer la responsabilité des locaux à une personne (résidente ou non) ou une association, par une convention explicite.

Les animaux en pension de famille [18]

Le principe a été fixé par l'article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970, applicable aux occupants de locaux à usage d'habitation : « est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. »
Néanmoins, la possibilité de détenir un animal ne décharge pas son propriétaire de sa responsabilité, notamment en cas de dégâts ou de troubles anormaux de voisinage causés par l'animal, conformément à l'article 1243 du Code civil.
Est licite l'interdiction d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime.
L'interdiction de la détention des animaux peut être générale si elle est justifiée, notamment par les impératifs de la vie collective, la configuration de l'établissement. En pratique, il est possible d'interdire, outre les chiens de 1ère catégorie, la détention d'un animal qui présenterait un risque pour la sécurité, l'hygiène, la sûreté, la salubrité des lieux et l'aspect collectif de la vie en logement-foyer.

18 https://www.unafo.org/centre-de-ressources/les-animaux-sont-ils-autorises-dans-les-residences-sociales/

BOÎTE À OUTILS

FICHE OUTIL 1

GRILLE D'OBSERVATION DES ESPACES COLLECTIFS DES PENSIONS DE FAMILLE

DATE / HEURE :		OBSERVATEUR.TRICE :	
SUPERFICIE :		USAGE(S) PRÉVU(S) :	

QUALITÉ SENSORIELLE	**ÉCHELLE-DIMENSIONS** (pièce spacieuse ou sentiment d'écrasement, plafond bas, entrée exiguë…)	**CLIMAT ET LUMIÈRE NATURELLE** (éclairage suffisant, orientation et présence de rayons de soleil…)	**PROTECTION CONTRE LES NUISANCES** (isolation température acoustique, olfactive, poussière…)	**POINT DE VUE** (dégagée, intéressante, sur un paysage agréable…)
	/3	/3	/3	/3
QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT	**AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** (sous-espaces intéressants pour être seul.e ou à plusieurs, formes du mobilier de qualité…)	**DESIGN ET DÉCORATION** (matériaux de qualité, décoration chaleureuse, plantes, tableaux…)	**ACCESSIBILITÉ** (bien relié aux circulations du bâtiment, positionnement agréable par rapport aux logements…)	**QUALITÉ DE LUMIÈRE ARTIFICIELLE** (suffisante la nuit, agréable, chaleureuse)
	/3	/3	/3	/3
QUALITÉ D'USAGES	**DIVERSITÉ DES USAGES** (possibilité de s'écouter, s'asseoir, se reposer, jouer, lire, faire du sport, travailler …)	**ERGONOMIE ET USAGES INCLUSIFS** (aménagements adaptés à la diversité des personnes, femmes-hommes, jeunes-séniors, PMR…)	**ENTRETIEN ET GESTION** (propre, rangé, règles ou programme d'activités affichées…)	**ADAPTABILITÉ ET APPROPRIATION** (ajout de nouvelles fonctions non prévues ou modification possible…)
	/3	/3	/3	/3

FICHE OUTIL 2

TABLEAU DE RÉPARTITION DES TÂCHES À LA PENSION MONTOULIVET

QUOI	QUAND	QUI
CAFÉ	TOUS LES JOURS	
NETTOYER LES FILTRES DES MACHINES	1X / SEMAINE	
NETTOYER LES VÉHICULES	1X / TRIMESTRE	
NETTOYER LE LOCAL POUBELLE	1X / MOIS	
TONTE PELOUSE	QUAND NÉCESSAIRE	
ENTRETIEN JARDIN	QUAND NÉCESSAIRE	
VIDER LE LAVE VAISSELLE	TOUS LES JOURS	
TRI SÉLÉCTIF	1X / SEMAINE OU QUINZAINE	
COMPOST	1X / SEMAINE	
POUBELLE PAPIER / BOÎTE AUX LETTRES	1X / QUINZAINE	
LESSIVES (TORCHONS, SERVIETTES …)	1X / QUINZAINE	
NETTOYER FRIGO ET MICRO-ONDE	1X / QUINZAINE	

FICHE OUTIL 3

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

Durée
environ 30 minutes

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

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

Outils

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

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

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

Déroulé

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

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

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

AMÉNAGEMENT

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

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

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

1. pas loin de l'entrée de l'immeuble
2. loin de mon logement
3. loin des bureaux de l'équipe
4. près de la rue ou d'une grande fenêtre sur l'extérieur

3 LA CUISINE COMMUNE EST (1 SEUL CHOIX) :

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

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

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

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

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

6 DEVANT LA PENSION, IL Y A:

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

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

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

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

1. mixtes, pour toutes et tous
2. non mixtes, femmes et hommes séparées

ANIMATION

9 LES ANIMATIONS SONT PROPOSÉES ET ORGANISÉES PAR (PLUSIEURS CHOIX):

1. les animateurs ou hôtes de la pension
2. des bénévoles ou partenaires extérieurs (ex : associations de quartier)
3. les résidents en demandant aux hôtes (réunion mensuelle ou de manière informelle)
4. les résidents en autonomie

10 LA COMMUNICATION / INFORMATION SUR LES ACTIVITÉS DE LA PENSION, COMME NOTRE VENUE, PASSE PAR (PLUSIEURS CHOIX):

1. l'hôte ou l'animateur à l'oral
2. un affichage général dans les espaces communs
3. un papier dans la boîte aux lettres
4. sms ou mail

REGLEMENT / GESTION / ENTRETIEN

11 L'ACCÈS AUX ESPACES COMMUNS EST (1 SEUL CHOIX):

1. ouvert uniquement en journée et fermé la nuit
2. ouvert tout le temps
3. ouvert uniquement aux résidents et à leurs invités / fermé aux partenaires extérieurs (ex: associations de quartier)
4. ouvert à tous, aux résidents et aux partenaires extérieurs selon certains horaires/jours

12 LES SALLES COMMUNES SONT RANGÉES ET ENTRETENUES (1 SEUL CHOIX):

1. par une équipe d'entretien externe uniquement
2. par les résidents uniquement suivant un calendrier
3. partagé entre l'équipe de la pension et les résidents suivant un calendrier

13 LES RÉSIDENTS PARTICIPENT AUX DÉCISIONS DE VIE COMMUNE DE LA PENSION VIA (PLUSIEURS CHOIX):

1. des réunions régulières réunissant les résidents et l'hôte (ex: le conseil des résident une fois par mois)
2. des réunions exceptionnelles réunissant les responsables de la pension, ses partenaires et des représentants des résidents (ex : le conseil de concertation)
3. on arrive à s'auto-organiser entre résidents pour faire évoluer la vie de la pension

14 JE ME SENS EN SÉCURITÉ DANS LES ESPACES COLLECTIFS SI (PLUSIEURS CHOIX):

1. il y a au moins un autre résident que je connais bien
2. il y a un hôte ou un animateur
3. il n'y a pas trop de personnes extérieures invitées que je ne connais pas
4. je me sens tout le temps en sécurité

FICHE OUTIL 4

QUELS USAGES ET ANIMATIONS COLLECTIVES DANS LES DIFFÉRENTS ESPACES COLLECTIFS D'UNE PENSION DE FAMILLE

Durée
environ 40 minutes

Objectifs
- imaginer collectivement de nouvelles idées d'usages et d'animations collectives
- définir des usages selon les espaces de la pension de famille

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

Outils

3 grandes feuilles sur lesquelles il faudra dessiner où écrire :
- les espaces extérieurs (jardin / terrasse / cour/ toit terrasse / rue),
- les espaces de circulation (couloir, palier, hall, ascenseur, escalier)
- les espaces intérieurs collectifs

des cartes d'usages (faites à la main ou imprimées)

des cartes libres (à remplir) (faites à la main ou imprimées)

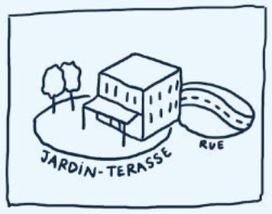
bloc note (pour la prise de note des discussions)

En option : patafixe

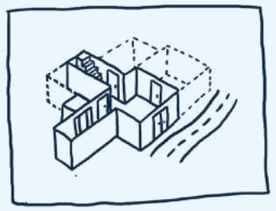
stylos

Préparation
- Poser les 3 grandes feuilles (intérieur, circulation, extérieur) sur une grande table ou les accrocher sur un mur.
- Distribuer un jeu de carte par participant (et de la patafixe si les cartes seront accrochées au mur)

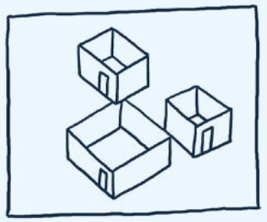
ESPACES COMMUNS EXTÉRIEURS

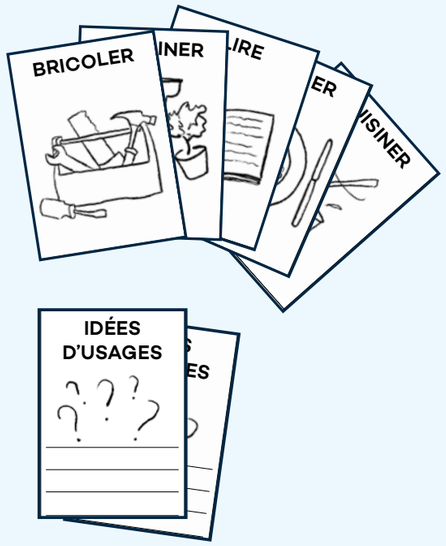


ESPACES DE CIRCULATION



ESPACES COLLECTIFS INTÉRIEURS





Déroulé
- Une des personnes qui anime, énonce le déroulé de l'atelier :

"Pour imaginer les usages et les animations collectives qui pourraient se dérouler dans les espaces communs de la pension de famille, nous allons réfléchir ensemble à de nouvelles idées.

Vous avez devant vous trois grande feuilles représentant différents espaces collectifs de la pension de famille : les espaces intérieurs (salle collective, cuisine commune, petite salle d'atelier…), les espaces de circulation (couloirs, coursives, escaliers…) et les espaces extérieurs (jardin, terrasse…). Et dans vos mains, vous avez un jeu de cartes représentant des idées d'usages collectifs et des cartes libres sur lesquelles vous pourrez noter de nouvelles idées d'activités.

Vous allez pouvoir poser des cartes sur les différentes feuilles, en fonction de ce que vous aimeriez faire collectivement dans les différents espaces collectifs de votre pension de famille. Si vous pensez à d'autres activités que vous n'avez pas en main, n'hésitez pas à écrire sur une carte libre votre idée et de la poser.

Une fois les cartes posées, chaque participant pourra expliquer ses différents choix de cartes au groupe. Il pourra notamment expliquer le choix de lieu, de l'activité, pourquoi il a préféré cette carte à une autre, etc."

- Une des personnes animatrice pourra prendre en note les différentes idées évoquées lors de l'explication des participants.

L'idée est également de creuser les envies de chacun lors de cette discussion, en demandant par exemple : à combien de personnes se déroule cette activité selon vous ? Est-ce que l'hôte doit l'organiser ou les habitants s'en occupent ? etc.

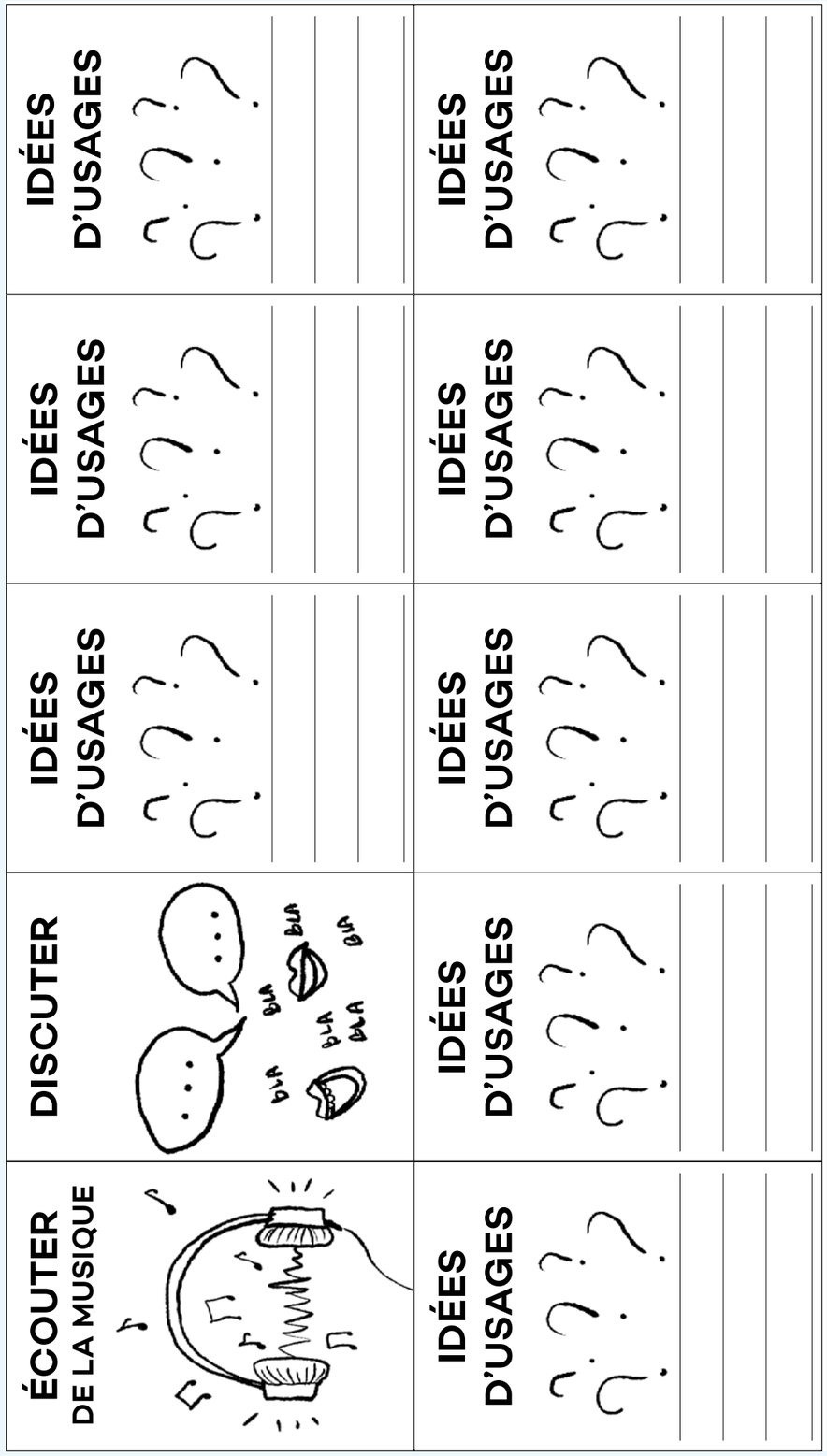
CONSEILS UTILES POUR L'ATELIER

- Il est possible de donner une limite de carte à poser par espaces (par exemple : pas plus de 2 cartes par personnes par espace) ;
- Il est possible de découper l'atelier en trois temps, en proposant de remplir chaque grande feuille une par une et de commenter les choix à la fin de chaque étape.

ANNEXES OUTILS 4 EXEMPLES DE CARTES USAGES

JARDINER	**LIRE**	**MANGER**	**CUISINER**	**LAVER** (FAIRE LA LESSIVE, ÉTENDRE LE LINGE)
BRICOLER	**BOIRE**	**REGARDER UN FILM**	**SE PROMENER**	**FAIRE DU SPORT**

ANNEXES OUTILS 4 EXEMPLES DE CARTES USAGES

JOUER (JEUX DE SOCIÉTÉ)	**PRATIQUER LOISIRS CRÉATIFS** (COUTURE, DESSIN...)	**FAIRE SOINS DE BEAUTÉ**	**STOCKER AFFAIRES**	**SE REPOSER / FAIRE LA SIESTE**
UTILISER UN ORDINATEUR	**FUMER**	**UTILISER SON TÉLÉPHONE**	**TRAVAILLER**	**NETTOYER & RANGER**

ANNEXES OUTILS 4 EXEMPLES DE CARTES USAGES