



Les pensions de famille et les résidences accueil en Occitanie

Édito

En 2019 en France, on comptait 844 pensions de famille pour un total de 17 847 places. L'objectif est de créer, entre 2017 et 2021, 10 000 places dans le cadre du Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme. Cette plaquette présente le fonctionnement des pensions de famille et des résidences accueil.

Patrick BERG, directeur de la DREAL Occitanie

La pension de famille présente 5 grandes caractéristiques :

- 1 - C'est une structure de **petite taille**, environ 25 logements autonomes en moyenne.
- 2 - Il doit y avoir obligatoirement un **espace collectif** (cuisine ou salon, jardin potager, atelier) afin que les résidents puissent partager des moments ensemble et éviter l'isolement.
- 3 - La pension de famille est destinée aux **personnes isolées** – malgré son nom, il n'y a pas de « famille » en pension de famille, mais il peut y avoir des couples.
- 4 - Le logement est **pérenne**, sans limitation de durée, car le contrat de résidence permet le renouvellement tacite de l'occupation tous les mois.
- 5 - Il faut un hôte au sein de la pension de famille pour veiller au bien-être des résidents et organiser la vie collective.

DREAL
OCCITANIE
AVRIL 2020

1. Le montage financier : PLAI, PLAI adapté et reste à charge

- La pension de famille peut bénéficier de financements publics: PLAI et PLAI adapté (et aussi de subventions d'investissement des collectivités locales).
- Les PLAI et PLAI adapté ne peuvent être octroyés qu'aux bailleurs sociaux ou à des organismes agréés MOI pour des opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration. Le dossier d'instruction est à envoyer à la DDT (arrêté du 5 mai 2017 concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif).
- Pour les 8 comités régionaux de validation (CRV) organisés en 2019, 21 dossiers ont été déposés au total. Les dossiers financés en PLAI adapté permettent de baisser la redevance et d'avoir un reste à charge faible (de l'ordre d'une trentaine d'euros en général), il faut les privilégier.
- À noter, plusieurs projets ont des montants de redevance particulièrement élevés, sans recours au PLAI adapté et laissant au résident un reste à charge anormalement élevé au-delà des 100 €.
- Le niveau de ressources de la personne doit obligatoirement être inférieur aux plafonds de ressources PLAI, soit moins de 11 478 € par an pour une personne seule (en région) ce qui fait moins de 956,50 € par mois. Les plafonds sont fixés par l'arrêté du 28/12/2018 (révisé annuellement sur la base de l'IRL – pour cette année 2020 : arrêté du 26 décembre 2019).
- Point de vigilance : optimiser le coût de l'opération en regardant le coût de la mise à disposition immobilière pour le futur compte d'exploitation de la résidence.

Objectif 2020 : Apporter une justification systématique si non-recours au PLAI adapté.

Nombre de dossiers déposés en 2019 (hors dossiers ANAH)	Nombre de dossiers avec financement PLAI adapté	Montant moyen du reste à charge (résiduel) par résident ¹
21	7	75€

¹ - Le montant du reste à charge n'est malheureusement pas toujours renseigné.

Si un gestionnaire qui ne bénéficie pas de l'agrément MOI possède une **emprise foncière** ou du patrimoine à transformer en pension de famille, il peut opter pour **un bail emphytéotique ou à construction** avec **un bailleur social** pour faire bénéficier l'opération des **financements aidés** sans pour autant céder son bien.

2. Le fonctionnement = loyer + charges

- On ne parle pas de loyer à proprement parler en pension de famille, car on est en logement foyer, il s'agit d'une redevance¹. La redevance comprend le prix d'occupation du logement. En plus de la redevance, les charges s'ajoutent aux frais du locataire et doivent être regardées de près par les services instructeurs.
- Dans les charges, il doit y avoir obligatoirement l'eau et l'énergie mais le gestionnaire peut aussi y facturer le mobilier si le logement est meublé et d'autres prestations (accès à la buanderie, au wifi).
- Les pensions de famille sont éligibles au chèque énergie, l'aide peut être demandée par le gestionnaire : 192 € par logement occupé par an en 2019, cette somme est directement déduite de la redevance des résidents.
- Point de vigilance : La DREAL a constaté la facturation fréquente aux locataires de prestations annexes, parfois obligatoires (repas en commun bihebdomadaire, abonnement internet). Il est demandé aux services instructeurs de regarder avec attention la liste des prestations annexes et de veiller à les rendre facultatives – afin que celles-ci ne viennent pas peser sur le budget déjà contraint des résidents (notamment pour ceux ne bénéficiant que du RSA, soit 560 € par mois).
- Les résidents ont le droit à l'APL foyer dans la plupart des cas si les pensions de famille sont conventionnées. Cette aide permet de solvabiliser les résidents (371 € pour une personne seule au RSA sur le site simulation CAF.FR). L'APL se calcule sur le loyer + charges (L+C).

Objectif 2020 : Appliquer des redevances abordables laissant aux résidents un reste à charge allant de 30 à 100 € maximum par résident.

¹ - La redevance est définie par type de logement et non proportionnellement à la surface (contrairement au logement ordinaire).

3. Les différentes étapes du projet

- **Le rôle de l'État** : Il est essentiel que les services de l'État se coordonnent et travaillent en amont pour préparer les projets ensemble. La DDCS coordonne l'instruction et valide le projet social, la DDT ou le délégataire instruit la partie sur l'investissement, le foncier et le reste à charge du résident.
 - **La DDT (ou son délégataire)** délivre une **subvention d'aide à la pierre pour permettre la construction**. Ce financement réglementé va permettre aux résidents de **percevoir les APL**.
- **Les autres acteurs essentiels pour que le projet fonctionne** :
 - **La commune ou l'EPCI** qui accorde les autorisations nécessaires pour la construction ou la réhabilitation du bâtiment.
 - **Le gestionnaire** de la pension de famille qui assure la gestion locative et met en œuvre le projet social. La majorité des gestionnaires sont des associations.
 - **Le propriétaire** qui achète ou construit le bâtiment. Souvent c'est un bailleur social, parfois le gestionnaire est aussi propriétaire du bâtiment. Le propriétaire perçoit le produit des loyers que lui reverse le gestionnaire.

4. Sur le plan juridique

- La pension de famille appartient à la catégorie des « **résidences sociales** » (art. L 633-1 CCH). La résidence accueil est une variante ou une catégorie qui appartient aux pensions de famille, c'est une pension de famille **adaptée** pour les personnes ayant un handicap psychique (art.L633-1, 4^{ème} alinéa CCH)
- C'est un **logement foyer** et est donc enregistré comme tel dans **SELFY** (système d'enregistrement des logements foyers, art. L. 441-10 CCH)
- Le « locataire » signe un **contrat de résidence** (et non un contrat de bail classique), on l'appelle « résident » – même si l'UNAFO préfère l'acception résident.
- La pension de famille était appelée anciennement « **maison-relais** » (circulaire du 10/12/2002) mais depuis la **loi Mobilisation pour le logement du 25/03/2009, le terme PENSION DE FAMILLE a été consacré dans le CCH**.
- En résumé, les logements foyers englobent les résidences sociales qui sont :
 - la pension de famille dont la résidence accueil fait partie
 - le foyer de jeunes travailleurs ou habitat jeunes
 - le foyer de travailleurs migrants.

5. Le démarrage d'un projet de pension de famille passe par une analyse fine des besoins

- Recensement dans le **diagnostic à 360°** et les **PDALHPD** et dans les territoires où un fort rattrapage en logements sociaux est prévu **par le PLH qui doit indiquer dans le PLU concrètement comment déployer ces besoins : emplacements réservés, servitudes ou secteurs fléchés**.
- Ne pas faire de pension de famille dans les QPV (quartiers prioritaires politiques de la ville).
- Les pensions de famille sont comptées comme logements sociaux dans le décompte SRU :
 - 1 place = 1 logement autonome à comptabiliser – article L. 302-5, IV du CCH

6. Les caractéristiques du bâti

- La pension de famille peut être réalisée dans une résidence sociale classique pour équilibrer financièrement les coûts du projet, mais elle devra toutefois **être identifiable et individualisée** en tant qu'objet immobilier distinct - par une entrée qui lui est propre par exemple.
- Les surfaces souhaitables : des T1' de 25 à 28 m² avec quelques T1 Bis pour les PMR sont à privilégier. Vivre à long terme dans des logements de moins de 20m² paraît difficile. Constat : les T2 et au-delà correspondent rarement à la demande et restent inoccupés.
- Les espaces communs doivent représenter 25 % en moyenne du bâti dans l'idéal.
- Prendre en compte **l'enjeu du vieillissement** (ascenseur, logements en rez-de-chaussée)
- Importance de l'ancrage dans l'environnement : Proximité immédiate des transports en commun, commerces, lieux de soins.



Exemple d'une pension de famille livrée en 2014 de 16 logements à Céret dans les Pyrénées-Orientales.



Exemple d'une pension de famille livrée en 2019 de 22 logements à Vergèze dans le Gard.



Exemple d'une pension de famille livrée en 2014 de 12 logements à Villefranche de Rouergue en Aveyron.

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Directeur de publication : Patrick BERG, directeur de la DREAL Occitanie
 Rédaction : Direction Aménagement / Division Logement Foncier - Fabrice CLASTRE - Salomé DELPECH
 Conception : cab/com DREAL - C.Lavit - avril 2020

DREAL Occitanie
 1 rue de la Cité administrative - Bat G - Cs80002 - 31074 Toulouse Cedex



www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr