

LES PENSIONS DE FAMILLE

UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

HOTEL DUPANLOUP

25/11/2024

Les pensions de famille : une réponse aux besoins des territoires

Hôtel Dupanloup – Orléans le 25/11/2024 - PROGRAMME

Animation Mr Pierre Ferreri - Directeur régional adjoint DREETS - Responsable du pôle cohésion sociale

14h00 Propos d'accueil Mme Véronique Carré - Directrice Régionale DREETS

14h10 Introduction Mr de Broca - DG UNAFO - La Pension de Famille, un modèle qui a fait ses preuves - Qu'est-ce qu'une PF, qui sont les personnes logées, quel est l'accompagnement proposé, les atouts du modèle et les enjeux de leur développement

14h25 Etat des lieux en Centre-Val de Loire Mme Taugourdeau, Chargée de mission HLI DREETS et Mme Carlo, Cheffe de l'unité financements du logement DREAL : Cartographie des PF en CVL - Instruction d'un projet – Aides à la pierre mobilisables – Plans de financement prévisionnels des projets ayant demandé des aides à la pierre, évolutions, comparaisons nationales

14h40 Retours d'expérience sur le modèle économique : les différents montages, liens avec les collectivités

Bailleurs

- Mme Rollin, Directrice adjointe Tours Métropole Habitat et Mr Tournet, DGSolih : montage financier de la PF du Clos Moreau
- Mr Perrin, Directeur du développement aux Résidences de l'Orléanais : montage financier de l'ensemble des Maltotiers

Collectivité

- Mme Cornaire et Mme Bréant adjointes au maire Orléans Métropole : les clés de réussite avec l'exemple des Maltotiers
- Mme Bourricand chargée de mission logement Orléans Métropole : rôle de la collectivité dans l'instruction et le suivi des projets

Quels modèles économiques

- Mr Souchet, DG Le Relais : quelles articulations entre Maitrise d'Œuvre et d'Insertion, bailleurs sociaux et gestionnaires

Illustration avec le montage de la PF du Lubidet (Vendôme)

- Mr Tournet, DG Soliha et Mme Fontaine, DG ASLD : Maitrise d'œuvre et d'insertion, fonctionnement de la PF, articulation avec les élus,...

16h30 Témoignage de parcours Mme Moritz Déléguée du Conseil Régional des Personnes Accueillies

16h45 Conclusion Mme Tran Cheffe de projet Mission Accès et maintien dans le logement DIHAL : Valeurs ajoutées des PF pour les collectivités

La Pension de Famille un modèle qui a fait ses preuves

Arnaud De Broca, Délégué général

L'UNAFO, union professionnelle du logement accompagné

○ **Au national :**

- 194 adhérents qui gèrent 155 000 logements
- 1200 résidences sociales (dont 150 résidences sociales jeunes actifs)
- 600 pensions de famille et résidences accueil
- 200 foyers de jeunes travailleurs
- 100 foyers de travailleurs migrants

○ **En Centre Val de Loire**

- 16 adhérents: 59 résidences pour 2900 logements dont :
- 17 pensions de famille PF pour 428 logements
- 6 résidences accueil pour 167 logements

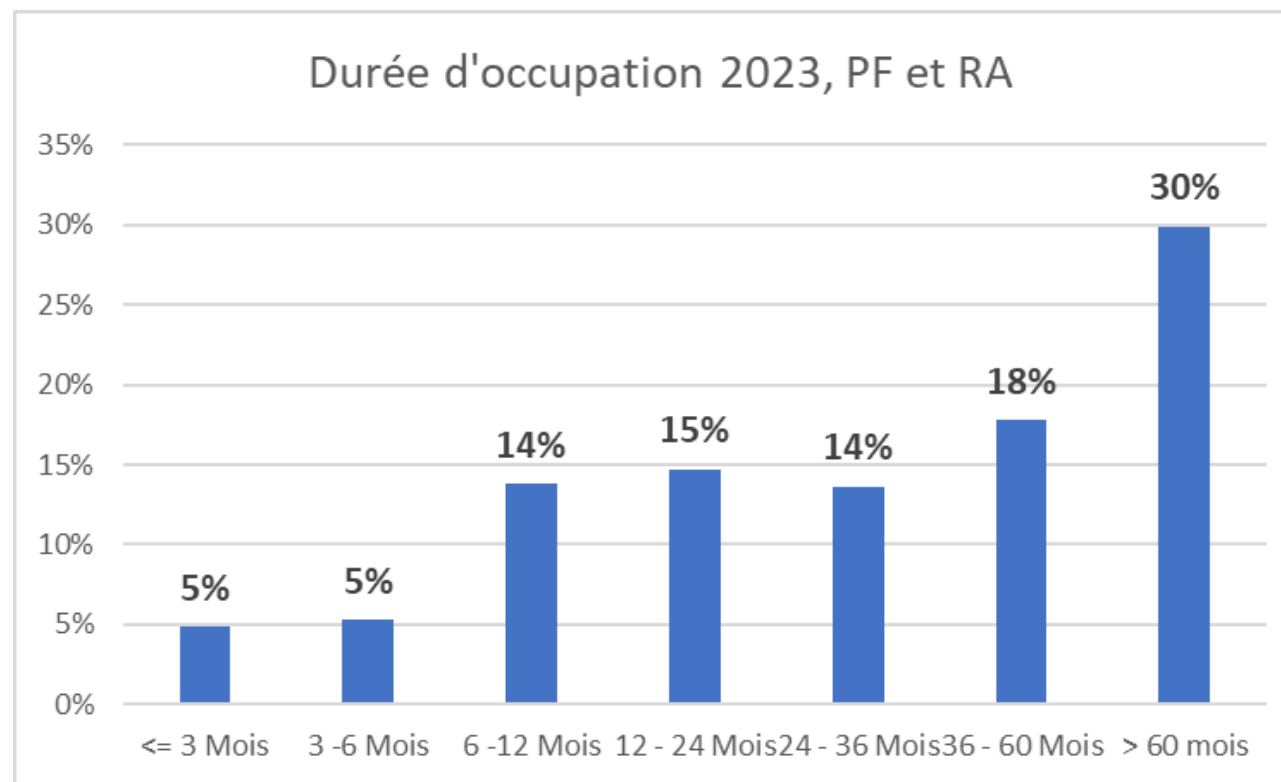
La pension de famille est une résidence sociale

Il s'agit donc d'un **logement** autonome et abordable avec **des espaces collectifs** et une **gestion locative renforcée**

- La pension de famille est **une solution de logement** : le résident bénéficie par conséquent d'un contrat écrit et paye une redevance.
- Elle possède des espaces collectifs auxquels les résidents ont accès, et de taille suffisamment importante pour permettre la tenue d'activités collectives.
- Elle est animée par des hôtes.

Une forme particulière de résidence sociale

- Un ensemble immobilier de petite taille
- Une solution de logement qui **n'est pas limitée dans le temps**.

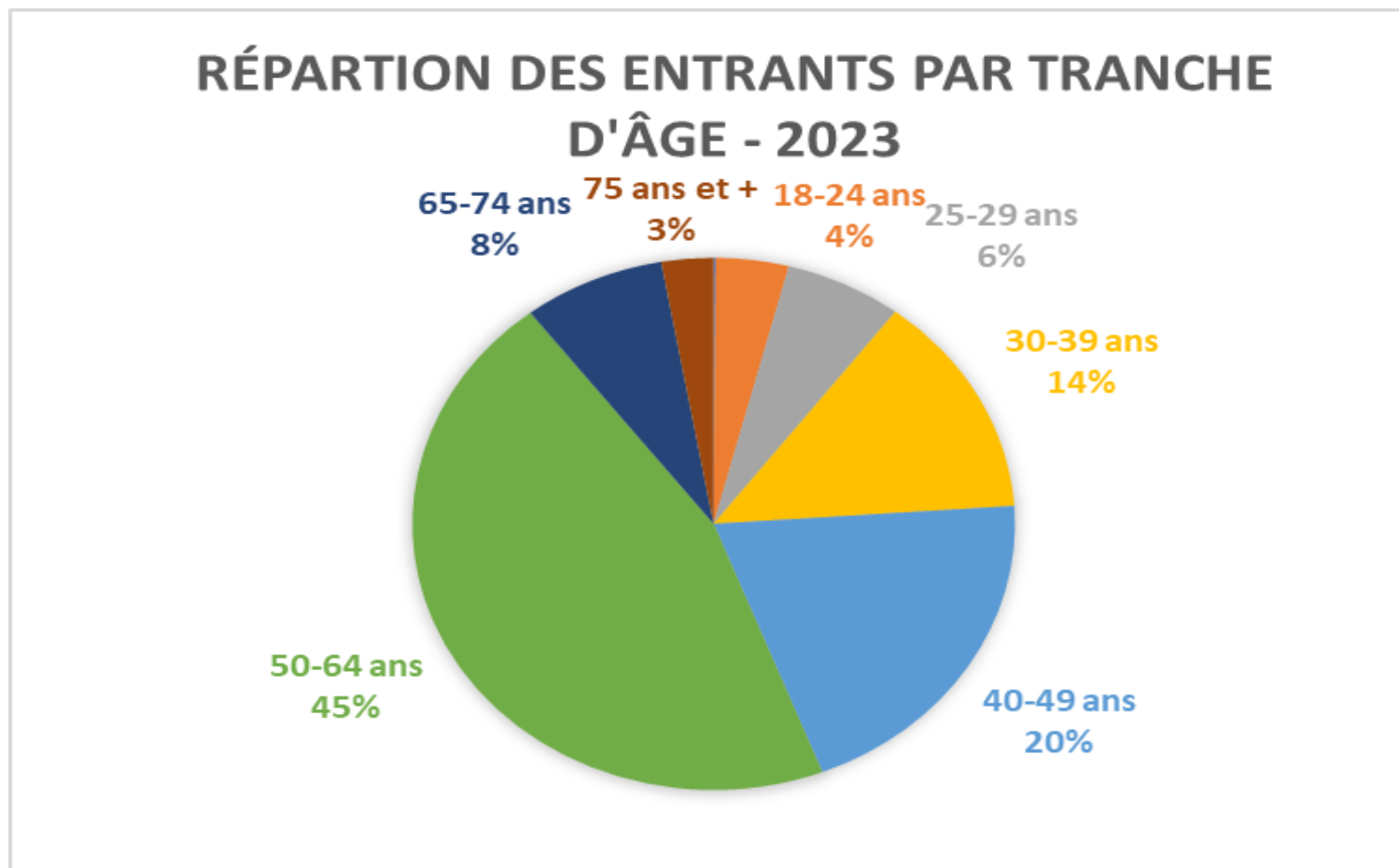


Une forme particulière de résidence sociale

- Destinée à l'accueil des « personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire »
 - > un faible niveau de ressources, issues pour l'essentiel de *minima* sociaux ;
 - > une situation d'isolement affectif, familial et/ou social ;
 - > un parcours antérieur fait de ruptures, et souvent de séjours à la rue ;
 - > des difficultés de santé, physique et/ou psychologique voire psychiatrique, qui les fragilisent.
- La résidence accueil : personnes ayant un handicap psychique, sans qu'il soit nécessaire que leur handicap soit reconnu par la MDPH.

Qui sont les personnes logées?

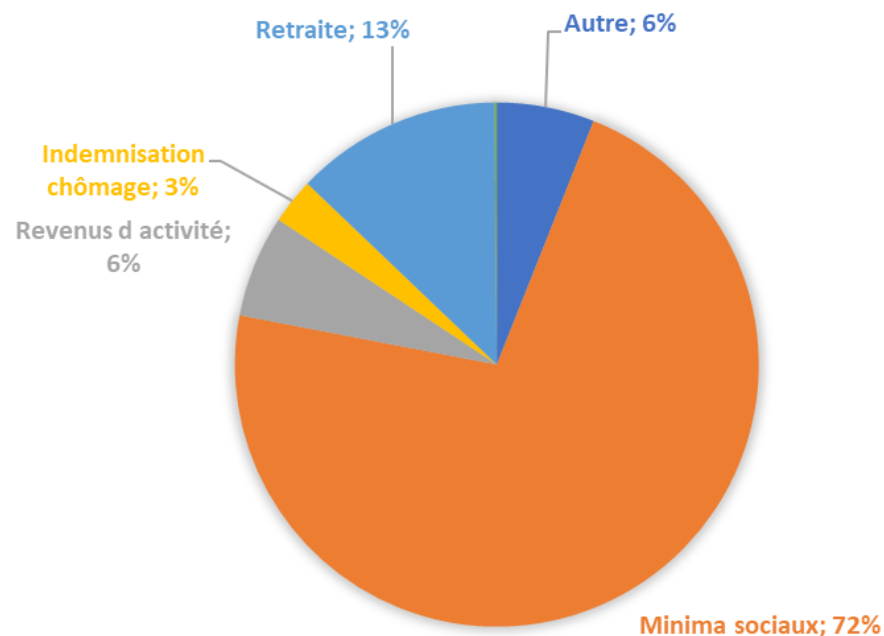
Les pensions de famille s'adressent majoritairement à un public plutôt âgé, ayant déjà eu pour la plupart un parcours de rue ou de structures d'hébergement.



Qui sont les personnes logées?

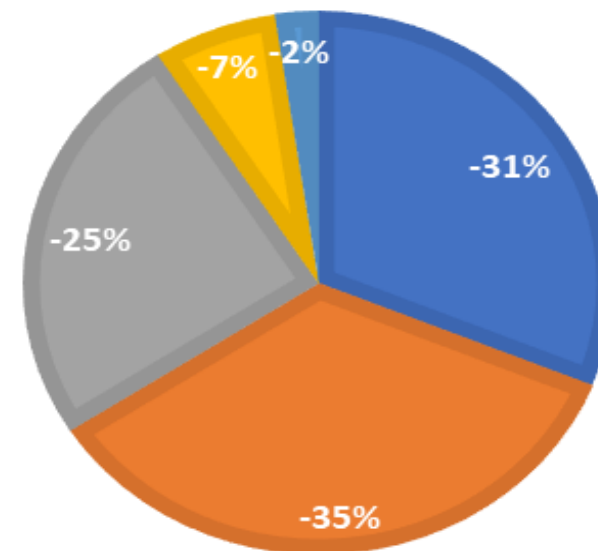
les pensions de familles et résidences accueil répondent aux besoins de personnes à très faibles ressources.

RÉPARTITION DES ENTRANTS 2023 PAR TYPE DE REVENUS



TRANCHES DE REVENUS

■ De 0 à 607 € ■ De 608 à 970 € ■ De 971 à 1157 €
■ De 1158 à 1499 € ■ 1500 € et +



Moins de 10 % des personnes qui emménagent ont un revenu supérieur au seuil de pauvreté

L'orientation par les SIAO

Il faut distinguer :

- > le quota réservataire de l'Etat: orientation par le SIAO;
- > les places restantes qui font également l'objet d'une orientation par le SIAO mais dans le cadre d'un processus avec les gestionnaires, afin de respecter l'équilibre de la structure ou la cohérence du projet social.

Le SIAO doit donc être informé des places vacantes ou susceptibles de l'être.

Les gestionnaires de pensions de famille et résidences accueil examinent ensuite les propositions d'orientation du SIAO selon les procédures qui leur sont propres (commission d'attribution).

Un gestionnaire ou un co-financeur peuvent proposer des orientations.

Les gestionnaires restent décisionnaires de l'admission.

L'accompagnement assuré par des hôtes de pension de famille

- Une association gestionnaire.
- La présence quotidienne d'hôtes est un élément déterminant.
 - Un service d'aide à la vie quotidienne
 - Un service d'orientation des résidents vers les services sociaux et de santé.
 - Un service de veille en exerçant un rôle de vigilance et d'alerte sur les problèmes rencontrés par les résidents ou avec ceux-ci.
 - Un service d'organisation d'activités collectives autour des actes du quotidien, d'animations (jeux, sorties, visites de musées, etc.).
- Une subvention spécifique de 19,5 euros par jour et par logement.

Atouts pour les territoires et objectifs de développement

- L'implantation des pensions de famille s'inscrit dans une analyse des besoins des territoires dans une démarche partenariale.
- Les personnes logées viennent du territoire d'implantation.

- Des objectifs forts de développement des pensions de famille avec la politique du Logement d'Abord 1 et 2:
 - 10 000 logements en pensions de famille et résidences accueil
 - Objectifs en Centre Val de Loire (2017-2022) : 380
 - Total réalisé (2017-2021) : 292

Des freins au développement

- Recherche du foncier
 - Coût financier du montage des opérations
 - Méconnaissance du dispositif
-
- La semaine des pensions de famille: fin mai 2025
www.pensionsdefamille.org/
www.unafo.org

LES PENSIONS DE FAMILLE

UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

DREETS - DREAL

25/11/2024

CONTEXTE

2017 1er plan quinquennal **Logement d'Abord 2017-2022**

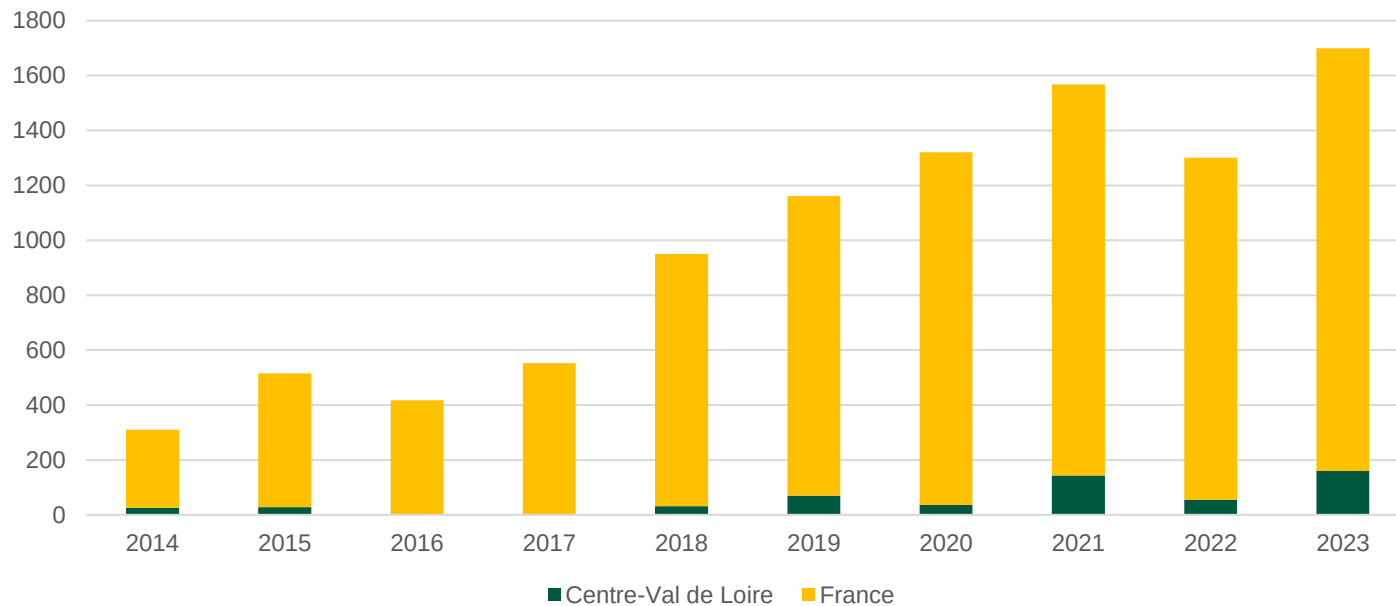
- Objectif création 10 000 places en pensions de famille – 7 210 places créées
- Centre-Val de Loire : cible 380 places – 369 places créées – Socle 1005 places

2021 Création du **Service Public de la Rue au Logement (SPRL) sous l'égide DIHAL**

2023 2ème plan quinquennal **Logement d'Abord 2023-2027**

- Fluidité de l'hébergement au logement
 - Création de places en logement adapté avec la création de 10 000 nouvelles places Pension de famille
 - Centre-Val de Loire : cible 600 places – programmation 419 places - 81 places créées en 2024 (0 en 2023)
-

Evolution du nombre de logements financés en Pension de Famille depuis 10 ans



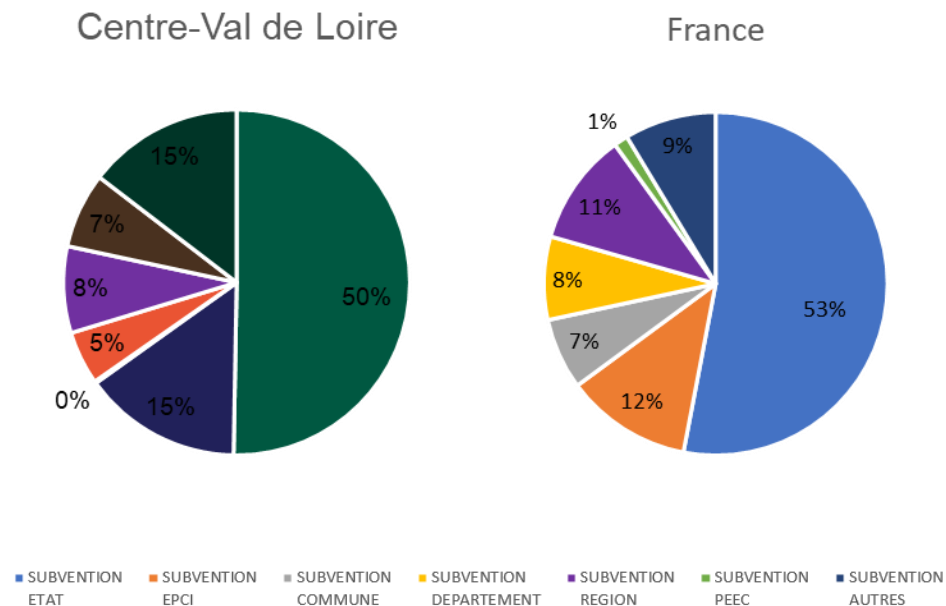
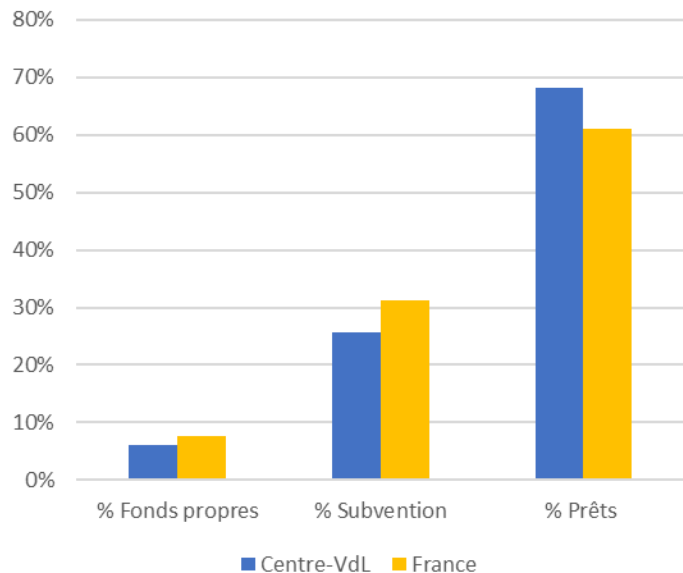
	Places 2023
Cher	124
Eure et Loire	165
Indre	158
Indre et Loire	188
Loir et Cher	113
Loiret	257
Total CVL	1005

Constats

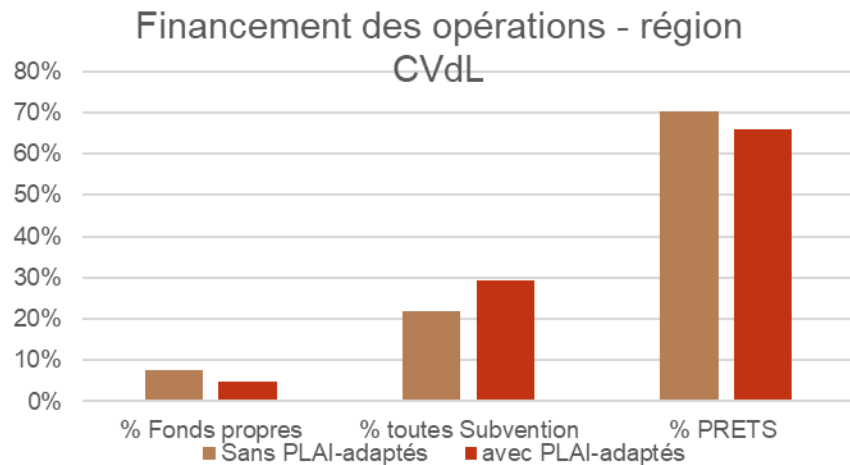
Plusieurs raisons pour expliquer les difficultés et les incertitudes de certains projets

- **Modèle économique** des pensions de famille
 - Equilibre financier des projets sur le long terme difficile à maintenir,
 - Augmentation des coûts du foncier, de construction et des matériaux
 - Trouver la **bonne articulation** entre le maître d'ouvrage et le gestionnaire
 - **Problématiques d'ingénierie**
 - Manque de postes dédiés aux questions de financements en local (métropoles, collectivités territoriales, ...)
 - Recherche du foncier
 - **Information - Communication** : connaissances et/ou difficultés d'acceptation du dispositif par les territoires
-

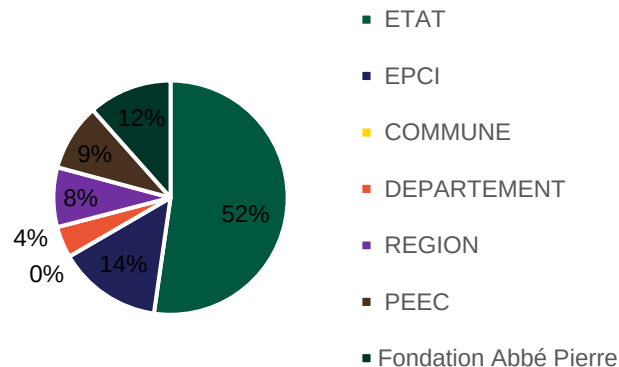
Le coût moyen par logement est 71 000 € en France et 87 000 € dans la région. Le financement de ces logements se décompose ainsi :



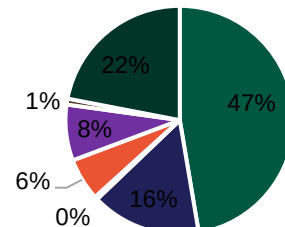
PLAI-adaptés en pension de famille



Avec PLAi-adaptés



Sans PLAi-adaptés

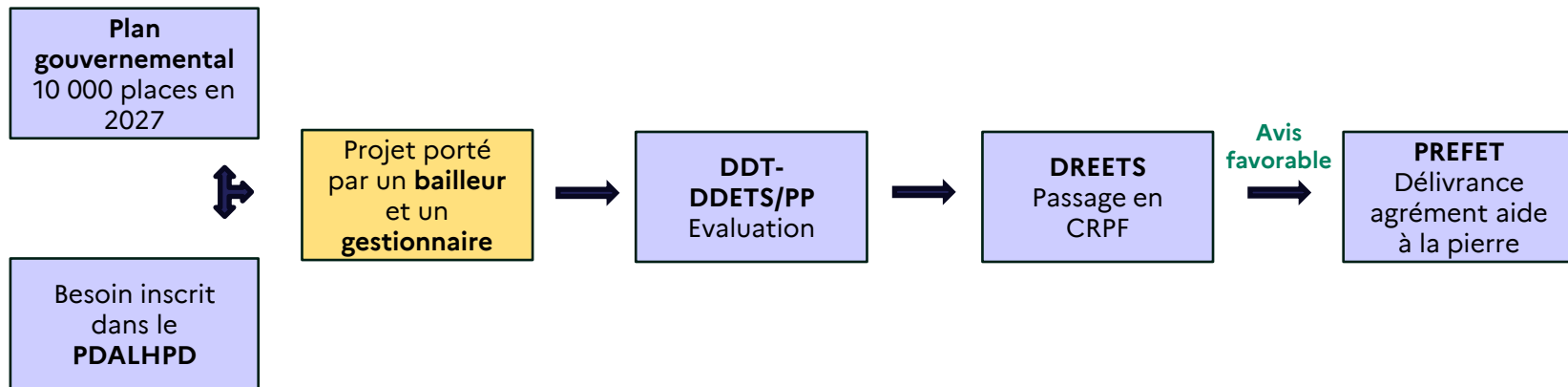


En région, les subventions autres sont portées par la fondation Abbé Pierre (8 opérations sur 22 ont bénéficié d'une subvention à hauteur de 10 % du coût de l'opération), avec ou sans PLAi-adaptés

Construction et instruction d'un projet

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

- A l'**investissement**, via le Fond national des aides à la pierre (FNAP), en prêt locatif aide d'intégration (PLAI) ou en PLAI adapté (programme 135)
- Pour le **fonctionnement**, avec le versement au gestionnaire de la pension de famille d'un forfait journalier de 19,5 € par place et par jour (programme 177)



Comité régional des pensions de famille

La **décision de validation du CRPF atteste de la conformité et de la qualité du projet et engage les services de l'Etat à financer la structure** en investissement si besoin et en fonctionnement.

L'instruction porte notamment sur la conformité et la qualité du projet au regard des cadres réglementaires du dispositif.

Le comité régional (DDETS/PP, DREAL,DREETS) examine les points suivants :

- l'évaluation et chiffrage des besoins (SIAO, diagnostic 360°...)
 - l'inscription dans les documents de planification (PDALHPD...)
 - les modalités d'orientation des personnes par le SIAO conformément à la circulaire du 20 avril 2017
 - la description du projet immobilier, identification du foncier avec tout document permettant d'avoir l'accord de principe de la collectivité ou du propriétaire partenaire
 - les compétences du porteur de projet sur les volets technique, financier et social
 - le projet social et notamment la typologie des publics accueillis
 - les partenariats envisagés
 - les cofinancements potentiels attendus ou réalisés
-

PENSION DE FAMILLE DU CLOS MOREAU à TOURS (37)

► 25 novembre 2024





- 20 logements :
 - 15 T1'
 - 5 T1 bis
- 15 PLAI et 5 PLAI adaptés
- Foncier maîtrisé par
TOURS HABITAT
(densification du patrimoine
existant)





Construction d'une pension de famille de 20 logements

Montage Financier de l'opération

Prix de revient de l'opération (provisoire): 1 784 000 € HT soit 1 882 000 € TTC

Soit 2 924 € HT/m² (SHAB + Sce locaux communs)

- dont :
- Charge foncière et aménagements ext : 150 000 €HT
 - Coût de travaux bâtiment : 1 307 000 €HT
 - Clos couvert : 713 000 €HT
 - Lots techniques : 368 000 €HT
 - 2nd œuvre : 226 000 €HT
 - Honoraires MOE et prestataires intellectuels : 180 000 €HT



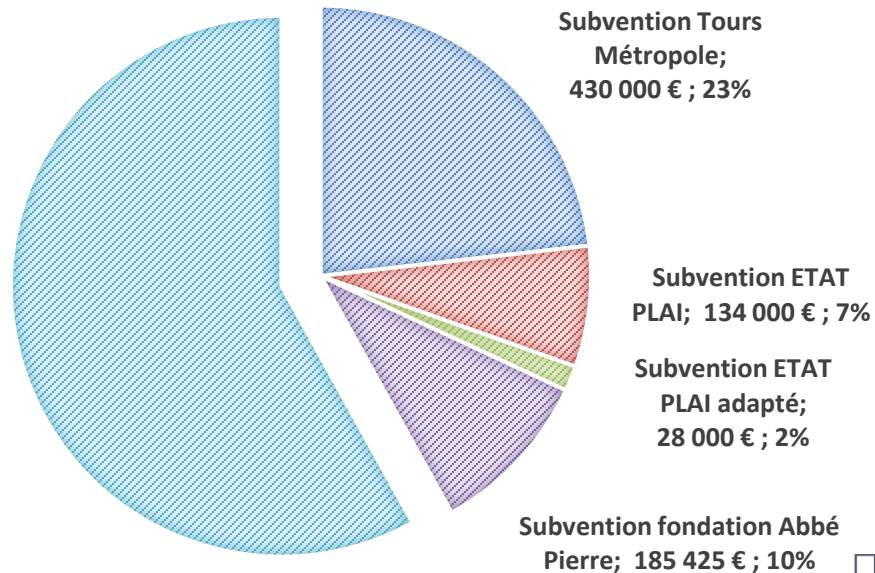
Redevance annuelle pour le gestionnaire après lissage: 68 277 €



Construction d'une pension de famille de 20 logements

Montage Financier de l'opération

PLAN DE FINANCEMENT (€TTC)



Total : 1 853 108 €TTC

Le complément sera fait en fonds propres par Tours Habitat lors de la clôture d'opération.



Construction d'une pension de famille de 20 logements

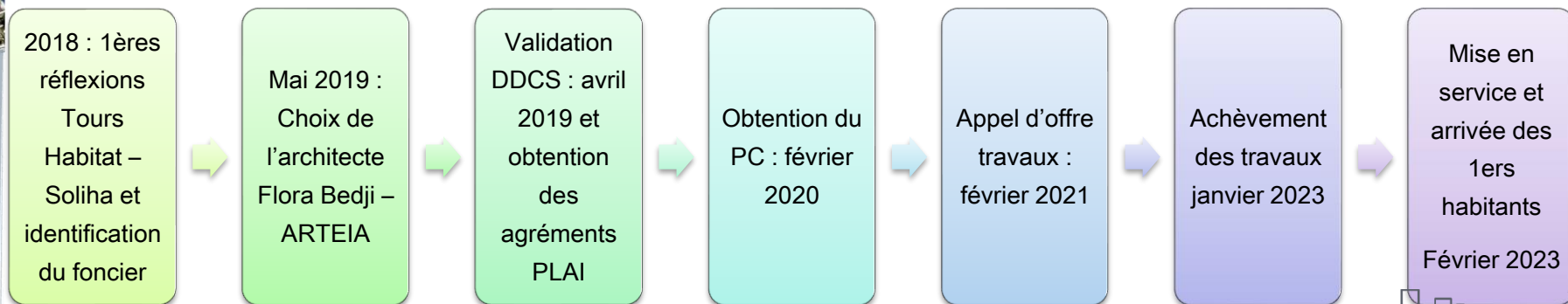
Calendrier de l'opération

Opération initiée en 2018, 2 ans de montage, 2 ans de chantier

Concertation avec les usagers à chaque étape du montage de l'opération

Contexte de l'appel d'offre travaux : avant impact hausse des matériaux fin 2021.

Aléa majeur : 8% de révisions (3% prévu initialement)







Les résidences
de l'Orléanais



**Vivre chez soi,
mais pas tout seul**

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CENTRE VAL DE LOIRE

Pension de famille - Les Maltotiers à Orléans
Présentation du 25 novembre 2024



Résidence *Les Maltotiers* - L'historique



Les résidences de l'Orléanais ont été sollicitées en 2019 par l'association **SOLHA Centre Val de Loire** pour réaliser un projet de « résidence » associant une pension de famille de 24 logements et 9 logements d'habitat inclusif pour des personnes âgées, dans un ancien bâtiment de bureaux acquis par les résidences de l'Orléanais.

Les résidences de l'Orléanais ont retenu le cabinet **Gilbert Autret Architecture** pour concevoir ce programme.

Situé au 4 rue des Maltotiers à Orléans, le programme se situe à 50 m du faubourg Madeleine, donc à proximité immédiate du tramway, des commerces, des services...

LOCALISATION : ORLEANS

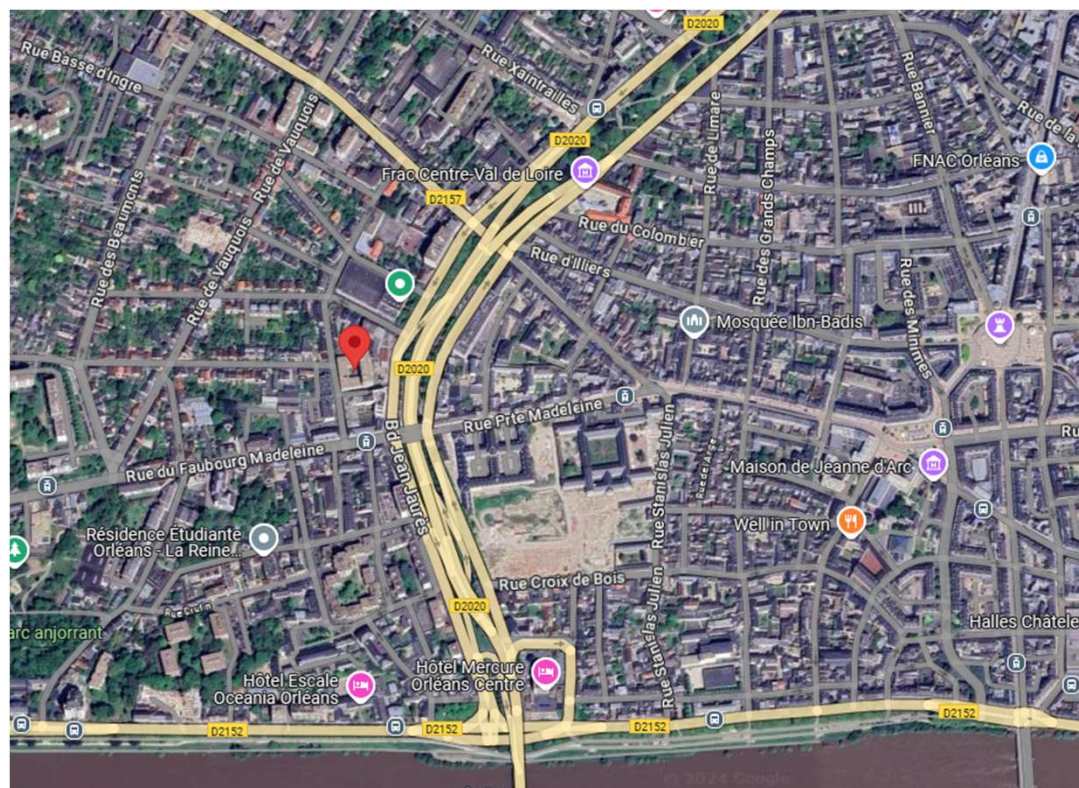
4 rue des Maltotiers

Nombre d'habitants = 117 670

Commune non SRU – taux PLH 4 = 27,63 %

PROXIMITE :

- Tramway 50 m.
- Bus 50 m.
- Commerces 50 m.
- Pharmacie 500 m.
- Médecin généraliste 400 m.
- Parcs, bords de Loire 500 m.



Résidence *Les Maltotiers* – Les partenaires



La résidence *Les Maltotiers*, fruit d'une concertation importante entre les différents partenaires, comprend :

- **1 pension de famille** de 24 logements T1 (12 logements en R+1 et 12 logements en R+2)
- **1 habitat inclusif** pour personnes en perte d'autonomie de 9 logements dont 1 T1 et 8 T2 en RDC surélevé
- **des espaces partagés** en étages et en rez-de-jardin (salles communes, cuisines, buanderies, salons-terrasses, bureaux d'accueil...)



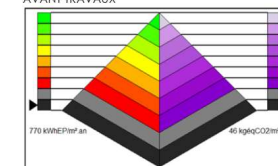


Résidence *Les Maltotiers* – La résidence

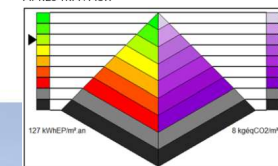


Les résidences
de l'Orléanais

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX



ZOOM environnement

Impact carbone faible >>>
restructuration

DPE de G à C – 96 kwh

Ballons thermodynamiques

Architecture
remarquable >
ABF



Façades avant / après

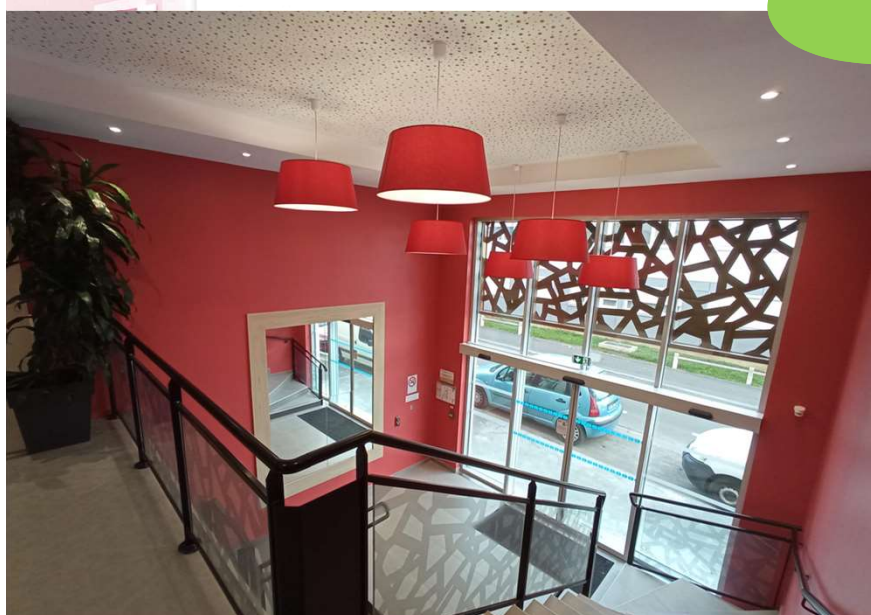


Résidence *Les Maltotiers* – La résidence



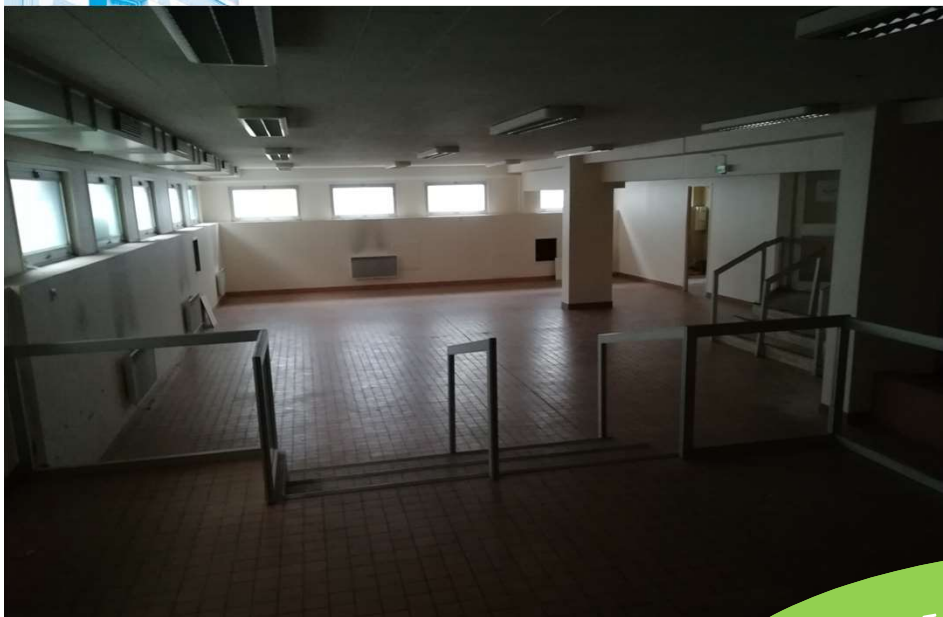
Hall avant / après

Accès
PMR





Résidence *Les Maltotiers* – La résidence



+ 250 m²
d'espaces partagés

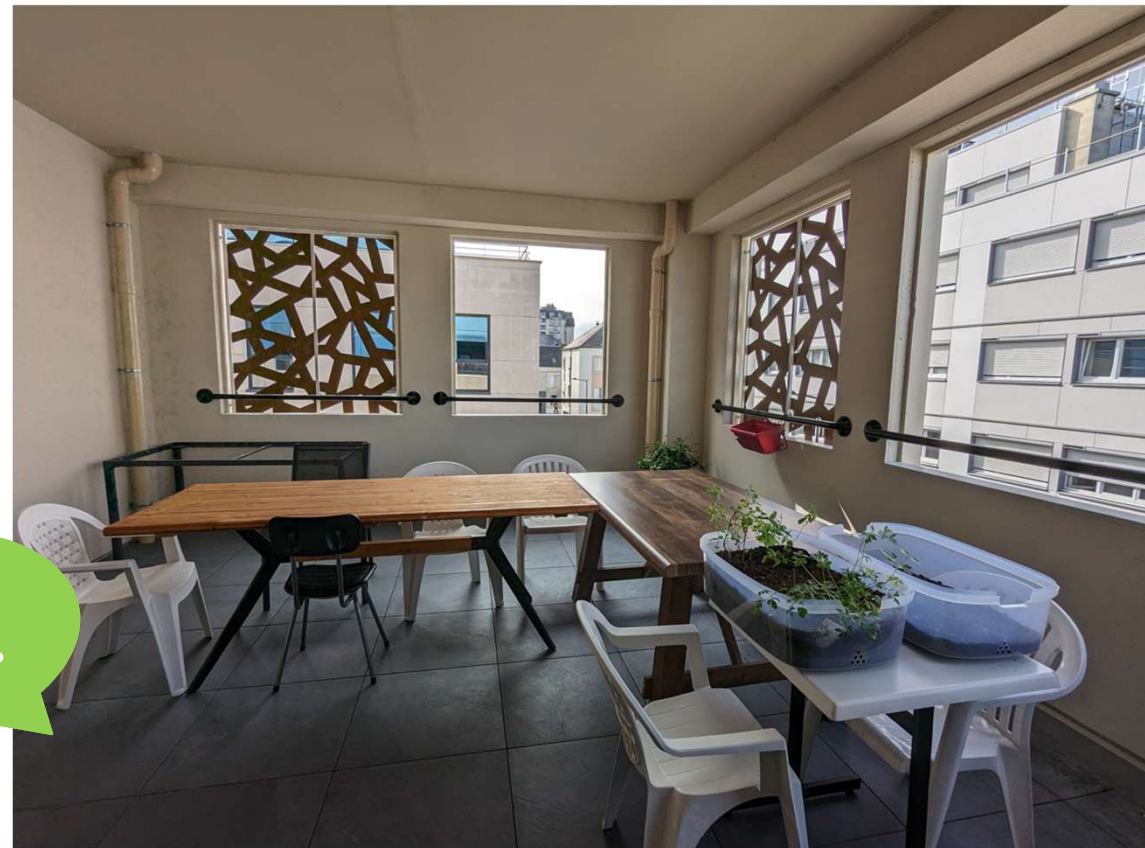
Salle commune avant / après



Résidence *Les Maltotiers* – La résidence



Espaces
extérieurs



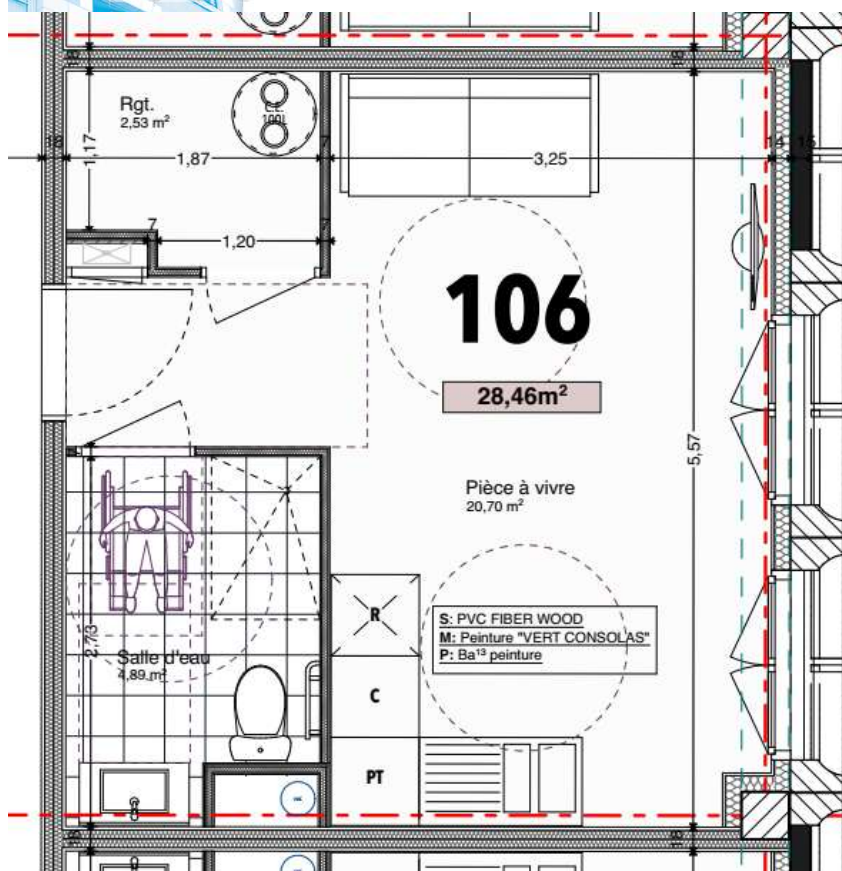
Loggia avant / après



Résidence *Les Maltotiers* – La résidence



Les résidences
de l'Orléanais

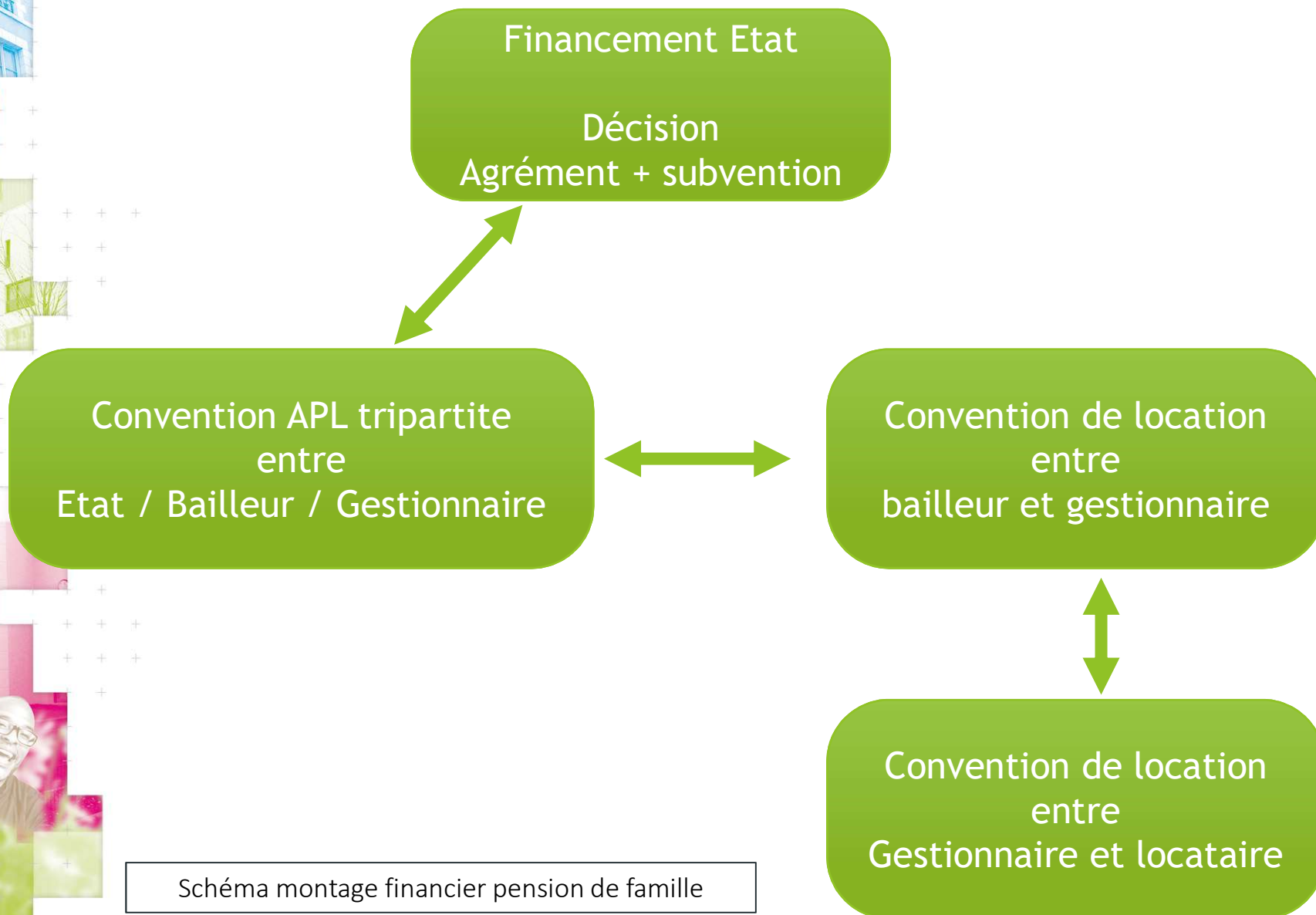


Logement
privatif



Logement pension de famille

Résidence *Les Maltotiers* - Montage financier PF



Résidence *Les Maltotiers* - Montage financier PF



Dossier de financement
12 PLAI + 12 PLAI adaptés
+
Projet social

12 PLAI

Redevance locative
2024 = 509 €

12 PLAI adaptés

Ménages + fragiles avec difficultés
économiques et sociales

Redevance locative =
loyer + charges maîtrisés
2024 = 437 €

GLA
Gestion locative adaptée



Résidence *Les Maltotiers* - Montage financier PF



Décision de financement d'Etat :

- Nature de l'opération = acquisition amélioration
- Nature des logements = pensions de famille (ex Maisons relais)
- Type de bénéficiaire = personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, réalisant des allers-retours fréquents entre la rue et les dispositifs d'HU, et dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire
- Type de financement = 24 PLAI dont 12 plai adaptés

Convention APL tripartite sur 50 ans entre :

- L'Etat
- Les résidences de l'Orléanais
- L'association SOLIHA (agrément gestionnaire PF)

Convention de location sur 50 ans (renouvelable) entre :

- Les résidences de l'Orléanais
- L'association SOLIHA (agrément gestionnaire PF)

Résidence *Les Maltotiers* - Montage financier PF



Plan de financement définitif
Pension de famille 24 logements

PRIX DE REVIENT TTC 5,5%

*Travaux = 1 256 k€
Honoraires = 138 k€
Foncier = 1 082 k€*

TOTAL = 2 476 k€

FINANCEMENTS

*Prêt CDC 40 ans = 1 080 k€
Prêt CDC 50 ans = 527 k€
Sub Etat PLAI / Acq Amé = 269 k€
Sub Etat PLAI adaptés = 120 k€
Sub Orléans Mét. = 38 k€
Sub Région = 346 k€
Sub Action Logement = 96 k€*

TOTAL = 2 476 k€

Résidence *Les Maltotiers* - Calendrier



- **2018** : l'association SOLIHA Centre Val de Loire répond à un appel à projets de la DDCS45
- **2019** : 1^{er} contact entre la Ville d'Orléans, l'association SOLIHA et les résidences de l'Orléanais
- **2020** : les résidences de l'Orléanais acquièrent l'immeuble et retiennent le cabinet Gilbert Autret Architecture
- **2021 - septembre** : démarrage des travaux
- **2022 - novembre** : réception des travaux
- **2022 - décembre** : aménagement intérieur par SOLIHA
- **2023 - janvier** : livraison aux habitants

Inauguration
28 septembre 2023



Pensions de familles

Journée DREETS du 25 novembre 2024



orleans-metropole.fr

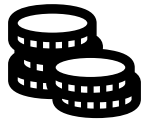
TOUJOURS  PROCHE DE VOTRE QUOTIDIEN

Les Maltotiers : Les clés d'une réussite pour la commune d'Orléans et la métropole

1-> LA PREPARATION



1-COORDONNER le PARTENARIAT par Orléans Métropole, ville d'Orléans, l'association SOLIHA, Les Résidences de l'Orléans, CCAS d'Orléans, CLIC, Etat (DDT et DDCS), Conseil Départemental, FUL, ARS, ADIL 45, CARSAT, la mairie de proximité



2- MOBILISER les financements



3-ANTICIPER l'installation par une **concertation en amont avec les habitants**, les associations de quartier et la mairie de quartier

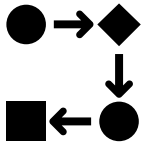


4-RASSURER et ASSOCIER les habitants du quartier

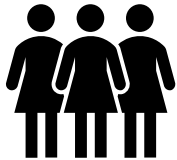
ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

Les Maltotiers : Les clés d'une réussite pour la commune d'Orléans et la métropole

2-> LA MISE EN OEUVRE



Un logement en pension de famille comme **une étape qui peut durer.**



Une mixité organisée des publics accueillis et suivie par l'association et le CCAS (6 logements inclusifs pour personnes seniors)



Un programme **localisé en centre ville**, une ouverture sur le quartier, desservi par les transports en commun



Un projet reconnu **lauréat du prix de l'innovation 2022**

ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

Pensions de familles

Journée DREETS du 25 novembre 2024



orleans-metropole.fr

TOUJOURS  PROCHE DE VOTRE QUOTIDIEN

ORLÉANS MÉTROPOLE



Une Métropole de 22 communes et 286 200 habitants



Un 4^{ème} Programme Local de l'habitat adopté en 2023



162 logements en pensions de famille (projets livrés et en cours) sur le territoire



Une métropole délégataire des aides à la pierre depuis 2005 et délégataire de type 3 depuis 2023



Une mission d'aide au montage des opérations pour public spécifique (logt inclusif, résidences - sénior, logements pour étudiants, Pension de famille, résidences sociale, logements pour gens du voyage sédentaires) avec bailleurs, gestionnaires, communes d'implantation et en lien avec le PDALHPD

- coordination avec les différents partenaires
- Information sur les financements pouvant être mobilisés (Etat, OM, Région, autre)
- Aide au montage spécifique administratif et financier
- Suivi de l'opération jusqu'à la livraison et emménagement des premiers locataires
- Bilans et Suivi annuel



ORLÉANS
MÉTROPOLE

Accompagnement des projets : Pensions de famille / Résidence Accueil / logements inclusifs

exemple 1 :



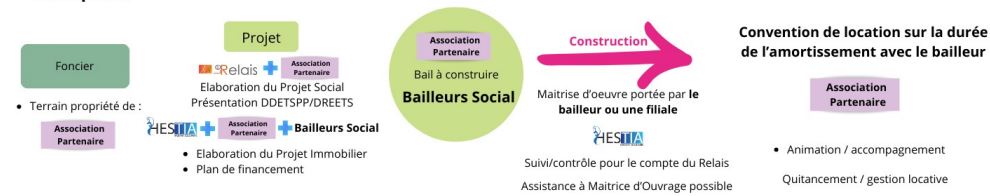
Accompagnement des projets : Pensions de famille / Résidence Accueil / logements inclusifs

exemple 2 :

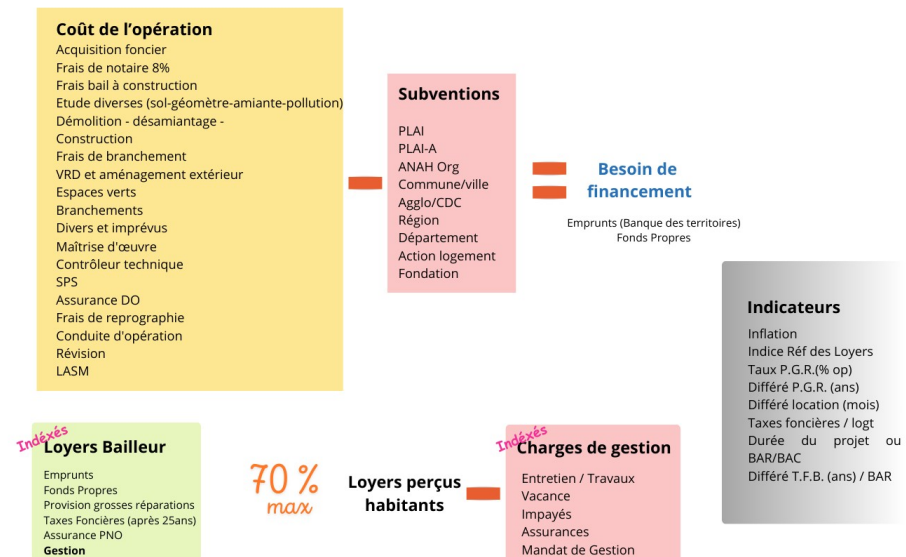


Accompagnement des projets : Pensions de famille / Résidence Accueil / logements inclusifs

exemple 3 :



Plan de financement



Année	Date	Taux d'intérêt Livret A 2,30%	Progression échéances	LOYERS (IRL 2%)	REDEVANCE SOUHAITEE (70%)	% LOYERS	REDEVANCE	Frais de gestion (0,2%>0,6% du PR)	PCRC (0,1%>0,6% du PR)	TFPB	Assurance	Montant de l'échéance
1	01/01/2027	2,10%	1,20%	158 120	110 684	54%	84 826	6 355	3 104	ETUDE FINANCIERE NON CONTRACTUELLE	411	74 956
2	01/01/2028	2,10%	1,20%	161 282	112 898	57%	92 329	9 724	6 332		419	75 855
3	01/01/2029	2,10%	1,20%	164 508	115 156	61%	100 104	13 224	9 687		427	76 765
4	01/01/2030	2,10%	1,20%	167 798	117 459	64%	108 158	16 861	13 175		436	77 687
5	01/01/2031	2,10%	1,20%	171 154	119 808	68%	116 499	20 638	16 798		445	78 619
6	01/01/2032	2,10%	1,20%	174 577	122 204	70%	121 627	21 051	20 561		454	79 562
7	01/01/2033	2,10%	1,20%	178 069	124 648	69%	123 423	21 472	20 972		463	80 517
8	01/01/2034	2,10%	1,20%	181 630	127 141	69%	125 241	21 901	21 391		472	81 483
9	01/01/2035	2,10%	1,20%	185 263	129 684	69%	127 100	22 339	21 819		481	82 461
10	01/01/2036	2,10%	1,20%	188 968	132 278	68%	128 983	22 786	22 255		491	83 451
11	01/01/2037	2,10%	1,20%	192 747	134 923	68%	130 895	23 242	22 700		501	84 452
12	01/01/2038	2,10%	1,20%	196 602	137 622	68%	132 837	23 707	23 154		511	85 465
13	01/01/2039	2,10%	1,20%	200 534	140 374	67%	134 810	24 181	23 618		521	86 491
14	01/01/2040	2,10%	1,20%	204 545	143 182	67%	136 814	24 664	24 090		531	87 529
15	01/01/2041	2,10%	1,20%	208 636	146 045	67%	138 850	25 158	24 572		542	88 579
16	01/01/2042	2,10%	1,20%	212 809	148 966	66%	140 919	25 661	25 063		553	89 642
17	01/01/2043	2,10%	1,20%	217 065	151 945	66%	143 020	26 174	25 564		564	90 718
18	01/01/2044	2,10%	1,20%	221 406	154 984	66%	145 155	26 697	26 076		575	91 806
19	01/01/2045	2,10%	1,20%	225 834	158 084	65%	147 323	27 231	26 597		587	92 908
20	01/01/2046	2,10%	1,20%	230 351	161 246	65%	149 527	27 776	27 129		598	94 023
21	01/01/2047	2,10%	1,20%	234 958	164 471	65%	151 765	28 332	27 672		610	95 151
22	01/01/2048	2,10%	1,20%	239 657	167 760	64%	154 039	28 898	28 225		623	96 293
23	01/01/2049	2,10%	1,20%	244 450	171 115	64%	156 349	29 476	28 790		635	97 449
24	01/01/2050	2,10%	1,20%	249 339	174 538	64%	158 697	30 066	29 365		648	98 618
25	01/01/2051	2,10%	1,20%	254 326	178 028	69%	174 647	30 667	29 953	13 565	661	99 801
26	01/01/2052	2,10%	1,20%	259 413	181 589	68%	177 409	31 280	30 552	13 904	674	100 999
27	01/01/2053	2,10%	1,20%	264 601	185 221	68%	180 219	31 906	31 163	14 252	687	102 211
28	01/01/2054	2,10%	1,20%	269 893	188 925	68%	183 077	32 544	31 786	14 608	701	103 438
29	01/01/2055	2,10%	1,20%	275 291	192 704	68%	185 984	33 195	32 422	14 973	715	104 679
30	01/01/2056	2,10%	1,20%	280 797	196 558	67%	188 941	33 859	33 070	15 348	729	105 935
31	01/01/2057	2,10%	1,20%	286 412	200 489	67%	191 949	34 536	33 732	15 731	744	107 206
32	01/01/2058	2,10%	1,20%	292 141	204 499	67%	195 009	35 227	34 406	16 125	759	108 493
33	01/01/2059	2,10%	1,20%	297 984	208 588	66%	198 122	35 931	35 094	16 528	774	109 795
34	01/01/2060	2,10%	1,20%	303 943	212 760	66%	201 289	36 650	35 796	16 941	790	111 112
35	01/01/2061	2,10%	1,20%	310 022	217 015	66%	204 510	37 383	36 512	17 364	805	112 445
36	01/01/2062	2,10%	1,20%	316 223	221 356	66%	207 788	38 130	37 243	17 798	822	113 795
37	01/01/2063	2,10%	1,20%	322 547	225 783	65%	211 122	38 893	37 987	18 243	838	115 160
38	01/01/2064	2,10%	1,20%	328 998	230 299	65%	214 514	39 671	38 747	18 700	855	116 542
39	01/01/2065	2,10%	1,20%	335 578	234 905	65%	217 966	40 464	39 522	19 167	872	117 941
40	01/01/2066	2,10%	1,20%	342 289	239 603	65%	221 478	41 274	40 313	19 646	889	119 356

1

Pension de famille Du Lubidet

Vendôme (41)



Pension de famille du Lubidet (Vendôme – 41)

MONTAGE FINANCIER TTC

**Projet d'extension
d'une pension de
famille :**
Réhabilitation du
bâtiment existant
(tranche 1) + création
de 6 logements
(tranche 2)
MO : SOLIHA CVL

COUT OPERATIONNEL	
Acquisition / allongement bail	2 749,54 €
Travaux bâtiments	668 264,56 €
Aménagements extérieurs	113 109,60 €
Imprévus (10%)	
réseaux	4 188,00 €
Taxes	144,00 €
Assurance	
Maîtrise d'œuvre	72 067,49 €
Conduite d'op + direction de l'investissement	32 332,75 €
BET	2 866,00 €
CSPS	3 528,00 €
Contrôle technique	7 680,00 €
Appel d'offres	945,12 €
Intérêts de capitalisation	9 123,34 €
TVA sur LASM	41 792,25 €
TOTAL	958 790,65 €

Prix de revient de l'opération (TVA réduite)	813 524,18 €
Prix de revient de l'opération hors foncier (TVA réduite)	707 514,40 €

PLAN DE FINANCEMENT	
Fonds propres	0,00 €
Conseil départemental 41	12 000,00 €
PLAI Etat	31 800,00 €
PLAI Région neuf CRST	60 000,00 €
Com. d'agglo. Territoires Vendômois	19 500,00 €
Ville de Vendôme	19 500,00 €
Fondation Abbé Pierre	76 167,00 €
TVA récupérée (LASM)	145 266,46 €
Prêt 1 CDC PLAI	594 557,18 €
Prêt 2	
Prêt 3	
Prêt 4	
TOTAL	958 790,64 €

Pension de famille du Lubidet (Vendôme – 41)

PARTENAIRES FINANCIERS

- État – PLAI
- Région Centre-Val de Loire – CRST
- CC Pays du Vendômois
- Ville de Vendôme
- Fondation Abbé Pierre

+ Financement Anah pour 2 logements diffus lors de la tranche 1

TRANCHE 1

Opération subventionnée
à hauteur de 570 163 € (30%)

Coût total tranche 1 : 1 880 537,82 €

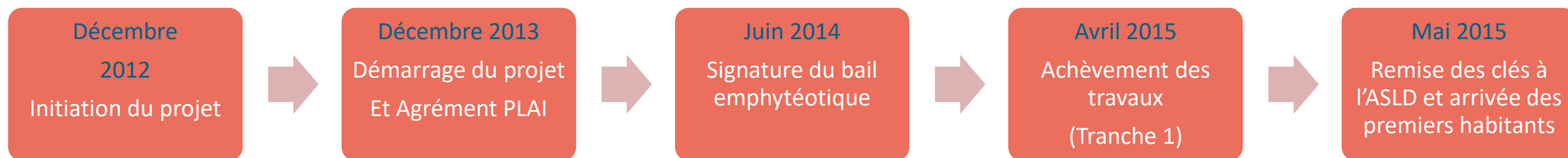
TRANCHE 2

Opération subventionnée
à hauteur de 218 967 € (23%)

Coût total tranche 2 : 958 790,64 €

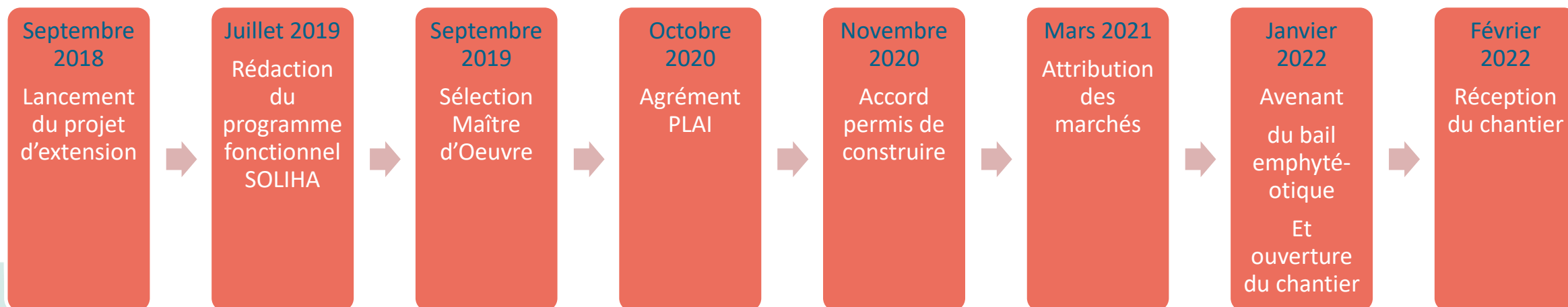
Pension de famille du Lubidet (Vendôme – 41)

CHRONOLOGIE DU PROJET / Tranche 1



Pension de famille du Lubidet (Vendôme – 41)

CHRONOLOGIE DU PROJET / Tranche 2



- Construction en matériaux bio-sourcés
- SOLIHA propriétaire du bâtiment et ASLD gestionnaire de la PF



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Centre-Val-de-Loire

Les valeurs ajoutées des pensions de famille pour les collectivités

25 novembre 2024

LA PENSION DE FAMILLE

Un outil efficace et pertinent contre l'exclusion
Un modèle qui a fait ses preuves depuis presque 20 ans

1997

Expérimentation lancée sur la base d'un appel à projets par les ministères du logement et de l'action sociale

2002 (*circulaire 10 décembre 2022*)

Cadre réglementaire des **Maisons-Relais**

2009 (*Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009*)

Définition dans la loi des **Pensions de famille** et **Résidences accueil** comme une forme particulière de résidences sociales

LA PENSION DE FAMILLE

Un outil au cœur du plan Logement d'abord avec des objectifs fixés par l'Etat d'ici 2027

2018-2022 *(1^{er} plan Logement d'Abord)*

La pension de famille joue un rôle central au sein du plan LDA en apportant une réponse efficace d'accès au logement stable et adapté et en remettant les résidents dans un parcours positif de reconstruction et d'insertion.

> 5 200 places créés en pensions de famille

2023-2027 *(2nd plan Logement d'Abord)*

La pertinence en matière d'insertion des personnes au long parcours de rue et d'hébergement est largement reconnue.

> Aujourd'hui, +1000 pensions de famille existent sur tout le territoire

> L'objectif est de 10 000 nouvelles places d'ici 2027.

La pension de famille, un partenariat fort entre associations, bailleurs, collectivités territoriales et Etat

L'ÉTAT

10 000 logements supplémentaires
en pensions de famille pour 2027.

LA COMMUNE / L'INTERCOMMUNAUTÉ

Conduit une politique de logement
social dans le cadre de ses
obligations (20 à 25 % de
logement social dans la commune)
et accorde les autorisations
nécessaires pour la construction
ou la réhabilitation du bâtiment.

LES SERVICES LOCAUX DE L'ÉTAT

Après validation du projet au niveau
régional, la Direction départementale
de l'Emploi, du Travail et des
Solidarités (DDETS) :

- détermine le nombre de places
à créer,
 - valide le financement de **7 117€**
par place et par an pour le financement
de l'accompagnement des personnes.
- La Direction départementale des
territoires (ou son délégataire) délivre
une subvention d'aide à la pierre
pour permettre la construction et la
perception de l'APL par le résident.

LA PENSION DE FAMILLE

LE GESTIONNAIRE

Assure la gestion locative et met
en oeuvre le projet social.
La majorité des gestionnaires sont
des associations.

LE PROPRIÉTAIRE

Achète ou construit les bâtiments.
Il s'agit souvent d'un bailleur
social. Le gestionnaire peut-être
également propriétaire du
bâtiment. Le projet immobilier
est la traduction du projet social.

LE GESTIONNAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE PROPOSENT

L'intégration au cœur du concept de pension de famille



UNE STRUCTURE DE TAILLE HUMAINE

La bâti s'intègre très facilement dans les quartiers
et les résidents dans les structures



PROJET SOCIAL ET ACCOMPAGNEMENT DÉDIÉ

Un accompagnement adapté est mis en place
pour aider les résidents à s'intégrer dans un
collectif et dans la cité



INTEGRATION DANS LE QUARTIER

La structure est en cœur de ville et à proximité
immédiate des transports, des commerces et des
lieux de soin. Elle fonctionne en réseau (*structures
sociales, médico-sociales, associatif*)

Une solution efficace pour soutenir la cohésion sociale



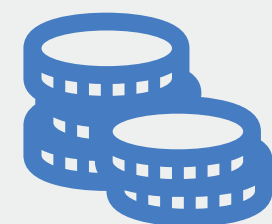
UNE SOLUTION POUR LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME

La pension de famille s'adresse aux personnes au long parcours de rue et d'hébergement et leur permet l'accès à un logement stable et adapté



UNE SOLUTION POUR UN BESOIN D'ACCES AU LOGEMENT

La pension de famille est un lieu de vie rassurant, chaleureux et durable, qui offre du temps aux résidents pour se reconstruire et se réinsérer socialement



UNE SOLUTION POUR EVITER DES COÛTS

L'accompagnement mis en place (accès aux droits, maintien du lien social...) permet aux services sociaux des collectivités et à l'Etat d'éviter des coûts



« Dans ma pension
de famille
je me reconstruis ! »

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

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

« La force des pensions
de famille c'est d'avoir une
équipe de proximité dédiée.
Pour l'élu et les riverains
c'est un élément essentiel. »

Guillaume Brugidou, gestionnaire (2021)

Merci de votre attention !

**Votre contact :
Mme. Aline TRAN, Aline.tran@dihal.gouv.fr**