Mai 2023

Saint-Chaptes :
Projet de création d'une pension de famille



Table des matières

Présentation de la SPAP et de la Pension de famille Lumière et Vie **3**

1.1. La SPAP 3

1.2. Lumière et Vie 3

Le cadre règlementaire du dispositif "pension de famille" **4**

Le contexte territorial **5**
1.3. Les données socio-économiques du territoire 5
1.4. Le logement social en tension et le secteur de l'hébergement saturé 5
1.4.1. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 6
1.4.2. Le Programme local de l'habitat de Nîmes métropole 6
Présentation du projet de Pension de Famille à Saint-Chaptes **7**
1.1. Le projet social 7
1.1.1. Public 7
1.1.2. Modalités de repérage et d'accueil du public 8
1.1.3. Accompagnement 8
1.1.4. Partenariat 9
1.2. Le projet immobilier 10
1.2.1. Localisation 10
1.2.2. Parcelle et cadastre 12
1.2.3. Bâti 13
1.3. Modèle économique 13
1.4. La démarche participative du projet 14

Le porteur du projet : présentation de la SPAP et de la Pension de famille

1.1. La SPAP

Lors de sa création en 1847, la Société Protestante des Amis des Pauvres de Nîmes s'était donnée comme mission d'intervenir en faveur des personnes les plus précaires de la ville et de sa banlieue, en particulier pour toutes celles et ceux dont la situation paraissait ne devoir exiger qu'un soutien temporaire en vue de se passer de secours et de les aider à recouvrer leur entière indépendance.

L'évolution des modes de prise en charge, des difficultés sociales, les partenariats établis avec les collectivités locales n'ont pas ébranlé les fondements de l'association.

Des objectifs de même nature que ceux définis à ses origines, animent aujourd'hui la SPAP.

- Soutien transitoir
- Aide à l'insertion
- Respect des personnes
- Education
- Logement pérenne

Les formes prises par son activité se veulent adaptées aux besoins des populations en difficultés dans notre société et touche particulièrement les personnes les plus démunies, personnes âgées, jeunes et adultes en difficultés sociales.

La SPAP a pour objectif d'offrir à des personnes fragilisées par leur situation familiale, économique ou par leur âge, un lieu de vie, d'écoute, d'accompagnement, de soutien vers et dans le logement.

L'association bénéficie de plusieurs établissements :

- un E.H.P.A.D
- une M.E.C.S
- une Pension de Famille
- un réseau de crèches

1.2. Lumière et Vie

Consciente de l'importance du dispositif dans le logement des plus défavorisés, l'association Société Protestante des Amis des Pauvres (SPAP) crée en 2008 sa première pension de famille « Lumière et Vie ». Il s'agit d'une petite structure de 17 logements sur site et 3 logements diffus, entièrement meublés. Des parties collectives sont à disposition des habitants, salle commune, salle TV informatique, bureau, terrasse, buanderie et salle d'activité.

L'équipe de la pension de famille s'attache à inscrire les projets sociaux et culturels dans une logique d'accompagnement des habitants à se (re)construire et à stabiliser leur situation personnelle. Cet accompagnement individualisé s'appuie sur le collectif proposé, des animations, des projets culturels de qualité. Ce sont ces accompagnements complémentaires, la mutualisation des moyens et la réflexion commune qui permettent d'inclure réellement les habitants dans la vie des pensions de famille, dans leur quartier, dans la Cité, et d'aboutir, si c'est leur choix, au logement autonome.

Notre pension de famille s'appuie sur un réseau partenarial dense : le réseau des pensions



de famille de la Fondation Abbé Pierre, les autres pensions de famille, le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), les services sociaux de droit commun, les acteurs de la santé, les associations de culture, de loisirs….

Le cadre règlementaire du dispositif "pension de famille"

Le dispositif pension de famille est légalement défini par la circulaire du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais (la dénomination "pension de famille" est consacrée dans le Code de la Construction et de l'Habitat par la loi du 25 mars 2009[1]) suite aux expérimentations commandées par Xavier Emmanuelli en 1997.

Le dispositif, qui appartient à la catégorie des "résidences sociales", est « destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire » (art. L 633-1 CCH). Il propose une formule de logement, une manière **d'habiter**[2] à l'intention des personnes avec des problématiques

[1] « La résidence sociale dénommée "pension de famille" est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire » (art. L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation).

[2] Leroux, Nadège. « Qu'est-ce qu'habiter ?Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion ». *VST - Vie sociale et traitements* 97, nº 1 (2008): 14-25. https://doi.org/10.3917/vst.097.0014.
« La demeure apparaît comme le nid, le refuge à la vertu d'abri, la mémoire heureuse de l'origine avec ses qualités de repos, de tranquillité et de sécurité. Point de départ de la première expérience de l'être dans le monde, la maison constitue une référence et un outil de construction de soi. »

financières, physiques, sociales, psychologiques voire psychiatriques, et associe une dimension collective à un habitat durable sans limitation de durée.

Les pensions de famille proposent un « chez soi » et une « famille ». Un chez soi pour se stabiliser, s'installer, retrouver son intimité, vivre. Une « famille », composée des hôtes et des habitants, qui offrent une écoute, une solidarité, une ouverture, une convivialité, une vie collective avec ses avantages et ses contraintes. Un cadre chaleureux et sécurisant lorsque les parcours de vie ont été marqués de ruptures (familiales, professionnelles, sociales…), de pertes de lien et/ou d'autonomie.

Les personnes sont locataires de leur logement de manière durable, et ce dernier est rendu solvable pour le paiement de sa redevance mensuelle par les APL versées par la CAF.

Le plan de relance 2017-2022 a fixé l'objectif d'ouvrir 10000 places supplémentaires en pension de famille sur cette période. En 2021, 4459 places avaient été ouvertes.

Le contexte territorial

La pension de famille s'implantera sur la commune gardoise de Saint-Chaptes, sur le territoire de Nîmes Métropole.

1.3. Les données socio-économiques du territoire

Le Gard compte 751 000 habitants pour 351 communes et la communauté d'agglomération Nîmes métropole compte 258 000 habitants pour 29 communes.

L'ADIL du Gard (Agence départementale d'information sur le logement) observe l'accentuation de la précarité sur le territoire avec la hausse du nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté, la hausse du taux de chômage et l'augmentation du nombre de bénéficiaires du RSA. Un ménage sur cinq vit sous le seuil de pauvreté.

Le Gard est le huitième département le plus pauvre de France avec un taux de pauvreté qui s'élève à 19,4% (14,6% au niveau national). Ce taux s'élève à 22,4%[3] sur Nîmes métropole, avec un taux de chômage 17,8%[4] en 2019.

1.4. Le logement social en tension et le secteur de l'hébergement saturé

Le département du Gard dénombre 41 280 logements sociaux et recense 1 attribution pour 4,5 demandes. Sur la métropole (18 476 logements sociaux) la tension s'accentue : on compte 1 attribution pour 5,6 demandes.

« La demeure est l'enveloppe qui permet de se protéger et donc de survivre ; elle permet aussi de vivre son intimité, de cacher tout ce qui est dérangeant ou trop secret dans la vie d'une personne, afin de montrer une image relativement maîtrisée de soi ; et enfin, elle permet l'obtention d'un statut social et aide à se situer dans la communauté.»

[3] Source : https://www.insee.fr/

[4] Source : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

Le département a en outre reçu 849 recours au DALO en 2021 avec un taux de décisions favorable à 15,3%[5].

Au niveau de l'hébergement, en 2017 le Gard compte 2 050 places d'hébergement en structure ou à l'hôtel. Sur les 8 600 demandes, 76% n'ont pas abouti, soit seulement ¼ des demandes qui aboutissent à un hébergement[6].

Quant au dispositif des pensions de famille, le département comptait 214 places en 2017. La stabilité de cette modalités de logement entraînant peu de sorties, le taux de réponse favorable reste bas : "En 2017, 291 ménages ont demandé à accéder à un logement accompagné. [...] Seuls 52 d'entre eux ont obtenu une réponse favorable à leur demande"[7].

1.4.1. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Pour répondre à ces besoins et dans la lignée du Plan quinquennal pour le logement d'abord qui vise l'ouverture de 10 000 places en pension de famille, le PDALHPD 2019-2023 déploie 5 objectifs qui se traduisent par 15 actions :

1. Développer l'offre de logements et d'hébergement pour le public[8] du Plan
2. Améliorer les conditions de logements et d'hébergement
3. Rapprocher l'offre et la demande en logements et en hébergement
4. Accompagner les ménages et contribuer à leur solvabilité
5. Prévenir les expulsions domiciliaires

Le dispositif des pensions de famille, parce qu'il propose un logement adapté de manière durable et digne à un public avec de faibles ressources et des difficultés d'accès au logement, vient répondre aux 3 premiers objectifs du PDALHPD.

1.4.2. Le Programme local de l'habitat de Nîmes métropole

Sur le territoire de la métropole, le Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 a pour principal objectif de mieux répartir l'offre de logement social. En effet, si le taux de logement social est de 17,7% au 1er janvier 2017, 86% de l'offre se situe sur la commune de Nîmes et 12 communes SRU sont déficitaires.

Le PLH donne donc pour objectif de construire 63% des nouveaux logements sociaux hors de Nîmes et de d'invoquer la solidarité communale.

Par ailleurs, le PLH note un objectif de 20% de constructions collectives sur les communes de la deuxième couronne notamment pour "*proposer des formes urbaines et des typologies*

---

[5] https://droitaulogementopposable.org/Les-chiffres-du-DALO-131

[6] "Évaluation des besoins en logement et en hébergement des personnes défavorisées dans le Gard", 7e PDALHPD du Gard 2019-2023, octobre 2018

[7] 7e PDALHPD du Gard 2019-2023

[8] "*Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par les lois citées précédemment, pour accéder à un hébergement ou un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Le public du Plan répond donc au double critère d'une situation sociale et financière précaire et d'une situation problématique en termes de logement (ou non résolue par les dispositifs de droit commun)*."

de logements diversifiées, afin de répondre aux besoins de tous les ménages et notamment à l'enjeu de baisse de la taille moyenne des ménages"[9].

La création de places en pension de famille dans une ville de la deuxième couronne telle que Saint-Chaptes permettra d'étayer l'offre de logement social et de favoriser la mixité sociale tout en améliorant la répartition des dispositifs de logements adaptés sur le territoire.

Présentation du projet de Pension de Famille à Saint-Chaptes

1.1. Le projet social

1.1.1. Public

La pension de famille à pour vocation d'attribuer des logements de manière pérenne à des personnes fragilisées. Qui dit pérenne dit long terme. C'est pourquoi après 15 ans de fonctionnement nous pouvons constater que les habitants restent et vieillissent dans leur logement.

Cette question du vieillissement en pension de famille au niveau national n'est pas un phénomène nouveau. Déjà en 2008 des indicateurs étaient présents : 10% des habitants avaient moins de 30 ans; 49% avaient entre 30 et 50 ans; 37% avaient entre 51 et 65 ans et 4% avaient plus de 65 ans, selon la Direction générale de l'action sociale. De plus, d'après la DIHAL les indicateurs du vieillissement évoluent à la hausse et nous pouvons constater que 88% des habitants souhaitent vieillir et finir leur vie en pension de famille.

Comment accompagner le vieillissement alors que l'on pense accompagner vers l'autonomie et l'insertion?

On ne devient pas vieux à un âge donné. Les habitants ont connu pour la plupart, l'errance, la maladie, la perte d'un emploi ou d'un logement, la précarité, chacun de ces éléments aura un impact sur le vieillissement qui sera bien souvent prématuré. Le parcours de vie est déterminant dans le vieillissement, il ne correspond pas toujours au schéma classique. Une étude de la Fondation Abbé Pierre donne quelques indicateurs :

« *Les premiers signes de vieillissement des habitants constatés par les hôtes apparaissent entre 30 et 65 ans, avec en moyenne à 53 ans l'apparition de problématiques de perte d'autonomie et de vieillissement. [...] Les habitants restent et vieillissent dans les pensions de famille, et la moyenne d'âge du public sollicitant des places dans ces structures augmente également* ».

C'est pourquoi, l'enjeu du vieillissement en pension de famille nous conduit à réfléchir à pouvoir offrir aux personnes un autre mode de vie, une autre manière d'accueillir, dans un nouvel environnement.

Cependant, si nous souhaitons être adaptés aux problématiques de vieillissement, nous voulons continuer de promouvoir la mixité et donc la diversité des profils des futurs habitants.

---

[9] Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Nîmes Métropole

D’ailleurs, si certains s'épanouissent dans un mode de vie urbain, il nous semble important de pouvoir proposer une pension de famille dans un milieu plus rural (accès au centre ville de Saint-Chaptes en 5 min à pieds) : plus d’espace et de calme, possibilité de jardiner/cultiver, vie de village, plus de tranquillité.

Le projet s’adressera au public type des pensions de famille, soit « des personnes ayant eu un parcours résidentiel chaotique, alternant des périodes d’hospitalisation, d’errance, de prise en charge familiale et d’autonomie dans un logement”[10]» et permettra, par sa situation, de diversifier l’offre présente sur le territoire.

1.1.2. Modalités de repérage et d’accueil du public

En cohérence avec la Circulaire de décembre 2002, la pension de famille s’adresse prioritairement à des personnes adultes seules, hommes ou femmes, qui ont pour point commun de ne pas trouver leur place dans une structure de logement ou d’hébergement. Leur vie sociale, personnelle ou financière ne leur permet pas d’assumer la vie en logement autonome.

La mixité des profils est recherchée afin de ne pas concentrer les mêmes problématiques dans une structure et d’assurer une vie collective harmonieuse et agréable dans une atmosphère sereine.

Pour l’attribution des logements:

Le SIAO 30 Gard, dont l’opérateur est la Croix rouge en mutualisation avec la DDETS30, se réunit en commission tous les quinze jours. Les demandes se font par le biais du logiciel SI-SIAO. Le SIAO valide l’éligibilité et l’orientation en pension de famille des demandeurs. La décision définitive de l’attribution d’un logement à la pension de famille appartient à la commission d’attribution de la pension.

La commission d’attribution est composée de la direction, l’équipe des hôtes et de la coordinatrice.Elle se réunit en fonction des demandes orientées vers la pension de famille par le SIAO et des places disponibles et valide l’attribution d’un logement dans la pension de famille.

Enfin, L’accueil au sein de la pension de famille, dans un habitat durable, et dans un cadre semi-collectif doit permettre aux habitants de se poser, de rompre avec l’isolement, être entraînés par une vie semi-collective, facilitée par un entourage bienveillant qui leur permettra de s’insérer ou de se réinsérer dans l'environnement social, de prendre place dans la cité.

[10] “Le guide de la pension de famille”, UNAFO

Les moyens dont dispose la pension de famille ne permettent pas d'accueillir des personnes avec des problématiques personnelles lourdes. Les habitants doivent être en capacité de



pouvoir gérer seuls, ou avec l'aide d'un service de droit commun, (CCAS, AS, aide à domicile, infirmiers libéraux, mandataires prestataires, services de tutelles…) l'entretien du logement, la prise de repas, la gestion du budget...

1.1.3. Accompagnement

L'accompagnement au sein de pensions de famille est dispensé par les hôtes, qui sont au cœur du dispositif. Leur rôle est défini par la circulaire interministérielle du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais[11]: « Ils jouent un rôle primordial d'animation et de régulation de la vie quotidienne de la maison (…). Ils doivent d'abord être à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne auprès d'eux. ». Si la formation initiale en travail social est appréciable, elle n'est pas obligatoire et elle ne peut conditionner à elle seule le recrutement, l'expérience et la personnalité étant valorisées.

Ils sont considérés comme des interlocuteurs privilégiés. Ils accompagnent les habitants de façon individuelle et collective. Ils animent les espaces et les temps collectifs. Ils valorisent et développent les capacités et savoir-être des habitants; invitent à participer; font émerger les envies et les propositions de chacun; les impliquent dans des projets locaux et valorisent leur parole et leur place de citoyen. Ils apportent un soutien personnalisé à chaque habitant, car ils reconnaissent que chaque personne est unique, tout comme le sont ses besoins.

De plus, la fonction repose sur des actions de facilitation des relations entre les habitants, sur une présence bienveillante et une écoute attentive, la création de conditions de sécurité matérielle et affective favorisant la créativité et l'expression ainsi que la participation au bon fonctionnement de la pension de famille. Ils insufflent la possibilité d'engagement social et culturel qui sont favorisés par des activités régulières. Ils mettent en place des partenariats en matière de santé, de culture… Ils favorisent le relais avec les partenaires de droit commun.

Ces fonctions peuvent être des leviers pour proposer un accompagnement plus individualisé. Dès lors la fonction revêt cet accompagnement :

---

[11] Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative ...

- Aller vers
- Accueillir
- Repérer les besoins
- Informer
- Répondre aux attentes des personnes
- Mobiliser les différentes aides
- Soutenir, stimuler, conseiller, favoriser la coordination des acteurs extérieurs.

1.1.4. Partenariat

Depuis quinze ans, la pension de famille Lumière et Vie entretient et développe son partenariat avec les acteurs institutionnels, médicaux, sociaux et culturels. En fonction des besoins individuels et collectifs des habitants, l'équipe peut solliciter un large panel d'interlocuteurs auprès desquels elle est repérée. Nous avons élaboré des accords sous forme de convention avec les partenaires afin de formaliser nos actions.

C'est dans ce cadre qu'une permanence de l'équipe mobile de psychiatrie a lieu toutes les semaines. De la même manière le CSAPA Logos intervient tous les mois à la pension de famille.

Aussi, nous avons fait le constat qu'un nombre de plus en plus important d'habitants bénéficient d'une mesure de protection. C'est pourquoi des réunions sont organisées avec les mandataires ainsi que les associations tutélaires de manières régulières.

Nous avons mis en place une communication importante avec les cabinets d'infirmiers libéraux, le CMS et le CMP de secteur.

Avec les partenaires culturels, des temps de rencontre et de travail sont organisés tous les mois.

Le partenariat avec le pôle santé de la ville de Nîmes permet l'accès à des formations, ainsi qu'à la mise en place d'ateliers.

Les objectifs de notre partenariat sur la commune de Saint Chaptes sont très importants. Nous prolongerons nos conventions à la nouvelle pension tout en développant un nouveau partenariat. Nous bénéficions de toutes les ressources présentes sur la commune. Maison médicale, CCAS, assistant social, le SSIAD (Infirmiers à domicile) présence 30, association culturelle.

Le partage de compétences est nécessaire afin d'accompagner au mieux les habitants dans leur logement.

1.2. Le projet immobilier

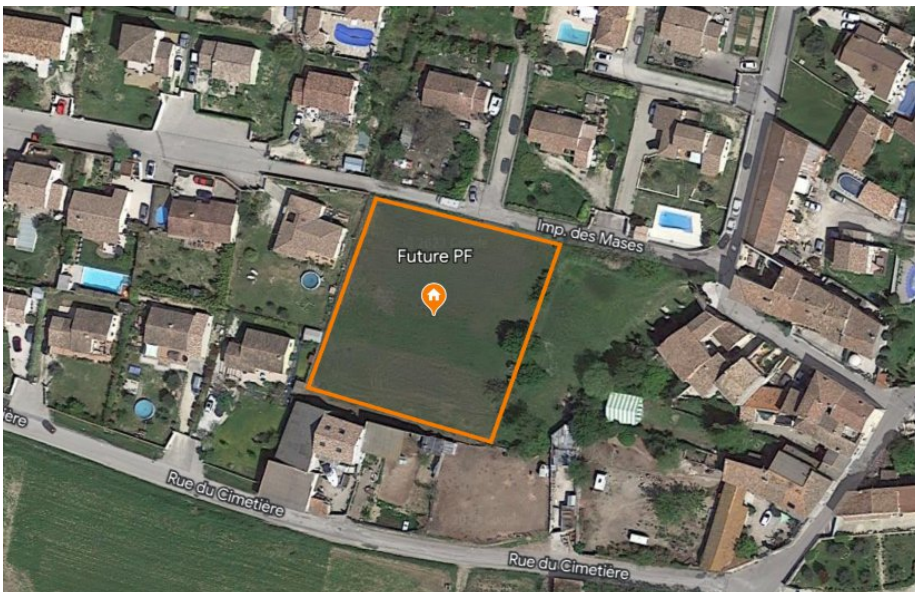
Le projet immobilier est à définir en concertation avec l'association, le futur bailleur partenaire, les habitants de Lumière et Vie et la Mairie de Saint-Chaptes.

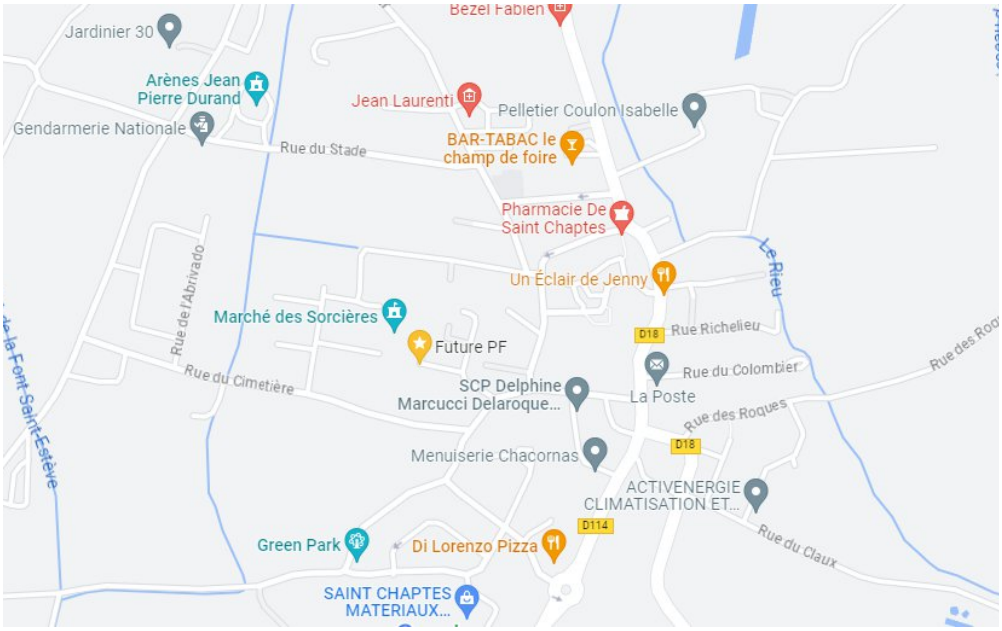
1.2.1. Localisation

La commune de Saint-Chaptes dénombre 1 979 habitants en 2020. Située à 16km de Nîmes, elle a intégré Nîmes Métropole en 2008 et compte 10,1% de logements sociaux et est une commune non SRU.

Elle dispose de tous les commerces et services de première nécessité : un bureau de poste, une pharmacie, des cabinets médicaux, une épicerie, une boulangerie, un bar-tabac. La ligne de bus n°61 permet de rejoindre le centre-ville de Nîmes en 45 minutes.







1.2.2. Parcelle et cadastre

Superficie : **2762 m2**
Section de parcelle : **AE**
Numéro de parcelle : **39**
Date de création : 16/05/2003




1802200
1802300
1802400
3197500
3197400
3197300
AN
TERRES NOIRES
TERRES NOIRES
Impasse des Bergers
Impasse des Maises
Cimetière
Cimetière
CARRIERE
Rue
Rue
Rue

❖ Les espaces partagés

Les habitants devront avoir accès à une buanderie, un garage à vélo, une cuisine collective et une salle de repos/télé/informatique.

❖ Les espaces extérieurs

Le terrain permet de penser un espace jardin et terrasse ainsi qu'un abri pour vélo.

❖ Le bureau des hôtes

Le bureau des hôtes doit être situé stratégiquement : il doit être accessible, proche à la fois des logements et des espaces collectifs. Il doit pouvoir permettre un agencement accueillant et spacieux. Idéalement il doit être composé de deux bureaux dont l'un pouvant servir de salle de réunion.

1.3. Modèle économique

La pension de famille actuelle a un budget annuel de fonctionnement de 323 000 €. « *Comme toute résidence sociale, la pension de famille bénéficie de financements publics à l'investissement (PLAI et PLAI adapté) assortis d'un conventionnement "APL-foyer"*[12] ».

La DDETS (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) du Gard nous octroie actuellement par convention une dotation de 177 937,5 € par an (soit 19.50/jour/habitant).

Le conventionnement type APL "résidence sociales" avec la CAF nous octroie, pour 25 logements T1' et selon l'indexation des redevances au 1er janvier 2023[13], une redevance annuelle de 147 600 € (25 x 492€ x 12).

Nous pouvons projeter la même dotation sur la future pension de famille.

Comme pour sa Pension de famille Lumière et Vie, l'association recherchera des subventions complémentaires pour des actions spécifiques (culture, auto réhabilitation des logements et/ou espaces collectifs…) auprès de ses partenaires financeurs (Fondation Abbé Pierre, CCAS).

[12] "Le guide de la pension de famille", UNAFO

[13] https://www.unafo.org/centre-de-ressources/indexation-des-redevances/

Budget prévisionnel

Charges	Montants	Produits	Montants
Achat et prestations diverses (assurances, entretien, cotisation, honoraires expert-comptable et commissaire aux comptes, etc)	130 000 €	DDETS	177 937,5 €
Salaires et charges	95 000 €	CAF	147 600 €
Amortissements (véhicules, mobilier, …)	50 000 €	Fonds propres	4 842,5 €
Intérêts bancaires sur l'emprunt du terrain	10 000 €		
Animations, ateliers	38 000 €		
TOTAL	**323 000 €**	**TOTAL**	**323 000 €**

1.4. La démarche participative du projet

Depuis 15 ans la Pension de famille « Lumière et Vie » met en place des actions collectives artistiques et culturelles au sein desquelles la participation des habitants est un aspect central, vecteur de valorisation de soi et de développement du pouvoir d'agir.

Avec la perspective de construire une nouvelle pension de famille qui puisse répondre au mieux aux besoins des futurs habitants, la SPAP et les habitants de Lumière et Vie souhaitent aller plus loin dans cette démarche en co-construisant le projet de création de PF2. De fait, le projet est déjà bien présent dans le quotidien de la pension et a fait l'objet de discussions, de réflexions, parfois même de projections de vie chez les habitants.

Pour nous accompagner dans cette démarche, la SPAP a fait appel à une professionnelle de l'animation aux démarches participatives, Pascaline Mariette[14]. Un premier temps de travail a été réalisé le vendredi 5 mai 2023, consultable en annexe.

[14] http://capacites.net/