

ACTION HABITAT

LE MAGAZINE
DU LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ
UNAFO

#71

PRINTEMPS 2025

P04
À LA UNE - Semaine des
pensions de famille 2025 :
tout ce qu'il faut savoir

P08
FOCUS - La Résidence Accueil,
un logement au service
de la santé mentale

P14
FOCUS - Quand l'expérience
des résidents vient enrichir
l'accompagnement

HAUSSE DES COÛTS : À LA RECHERCHE DE SOLUTIONS PÉRENNES

SOMMAIRE

Action Habitat n° 71 Printemps 2025

Directeur de publication :
Olivier Rigault

Comité de rédaction :
Arnaud de Broca, Jordan Chevreau,
Pierre Banel, Solène Baubry,
Koudiev Sidibé, Mathilde Marantz,
Chloé Saily-Marchand, Loïc Richard,
Stéphane Dulon

Rédaction : Pierre-Alexis Étienne

Photo de couverture :
AATES - Annecy
©Ljubisa Danilovic

Photos :
Ljubisa Danilovic et DR

Création et réalisation : BRIEF

Impression : Bulls Market Group
sur du papier issu de forêts gérées
durablement - Avril 2025
Dépôt légal à parution
ISSN 2416-5212

Unafo
10 rue des Bluets
75011 Paris
Tél. 01 40 71 71 10
Fax 01 40 71 71 20
contact@unafo.org
www.unafo.org



04

LA VIE DU RÉSEAU



08

FOCUS La Résidence Accueil, un logement au service de la santé mentale



10

DOSSIER Hausse des coûts : à la recherche de solutions pérennes



14

FOCUS Quand l'expérience des résidents vient enrichir l'accompagnement

AGENDA

SEMAINE NATIONALE DES PENSIONS DE FAMILLE

■ 19 AU 25 MAI 2025
partout en France



Plus d'informations sur
pensionsdefamille.org

RENCONTRES DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

■ 24 ET 25 NOVEMBRE 2025
à Lyon

LES FORMATIONS À VENIR

- 27 ET 28 MAI 2025
Santé mentale et pratiques d'accompagnement social
à Marseille - en présentiel
- 11 ET 12 JUIN 2025
**Conduites addictives et réduction des risques
dans le logement accompagné**
à Paris - en présentiel
- 9 ET 20 JUIN 2025
**Logement Jeune : Mieux comprendre les dispositifs
et le cadre réglementaire**
à Paris - en présentiel



ÉDITO

OLIVIER RIGAULT,
Président de l'Unaf

DES RÉFORMES STRUCTURELLES

Dans un contexte international tendu et complexe qui pourrait conduire à rendre secondaires les questions de politique intérieure, telles que la politique du logement, **il est plus que jamais utile de nous mobiliser**. Les enjeux économiques restent toujours aussi prégnants pour le secteur du Logement Accompagné, tout comme les besoins d'accompagnement des personnes logées.

Le monde associatif est en crise. De toutes parts, les alertes se multiplient pour rappeler une réalité forte et indéniable : la solidarité ne pourra perdurer sans un soutien massif aux associations qui la font vivre. Nombre de structures se sentent délaissées, n'ayant plus les moyens de mener à bien leurs missions premières, voire, sont asphyxiées financièrement, tant par l'érosion des financements de l'État que des collectivités locales qui, en ce début d'année, prononcent des arbitrages compromettant nombre d'actions.



De toutes parts, les alertes se multiplient pour rappeler une réalité forte et indéniable : la solidarité ne pourra perdurer sans un soutien massif aux associations qui la font vivre.



Comme nous l'objectivons dans ce numéro, **tous nos adhérents font face à une augmentation des coûts** : primes Ségur non compensées, augmentation des tarifs des assurances ou impacts de l'inflation, notamment des énergies... Dans ce contexte, nous attendons des réformes structurelles. Une nouvelle aide à la gestion locative sociale versée à toutes les résidences sociales devrait ainsi voir le jour en 2025. Si nous la soutenons, nous savons déjà que son montant sera insuffisant pour couvrir l'ensemble des frais liés à la gestion locative. Une insuffisance d'autant plus forte que l'État ouvre la porte à une possible fin des aides à la pierre, ce qui mettrait un coup d'arrêt au développement du Logement Accompagné.

La grande cause nationale sur la santé mentale n'associe pas à ce stade les acteurs du Logement Accompagné, alors que nos adhérents continuent de pallier les manquements des services territoriaux d'accompagnement, tous débordés. En abordant le fonctionnement des résidences accueil, nous ouvrons, avec ce numéro, une série d'articles sur la santé mentale.

En abordant également dans ce magazine, le sujet de la participation des personnes logées à nos actions de formation, nous souhaitons rappeler la raison d'être de notre Union et de nos adhérents : **permettre à tout le monde, en mobilité ou en vulnérabilité, d'accéder à un logement**. Nos adhérents y contribuent. Parce que c'est une politique publique, l'État doit aussi prendre ses responsabilités.

SEMAINE DES PENSIONS DE FAMILLE 2025 : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

La Semaine nationale des pensions de famille fête ses cinq ans ! Depuis son lancement en 2020, cet événement est devenu un rendez-vous incontournable pour mettre en lumière ces lieux de vie qui favorisent la reconstruction et l'insertion sociale. Du 19 au 25 mai 2025, des centaines d'événements festifs et conviviaux seront organisés partout en France pour faire découvrir ces résidences et la vie de leurs résidents. Voici un récapitulatif des informations essentielles pour participer et organiser votre événement.

Un événement national pour promouvoir les pensions de famille

Durant cette semaine, les pensions de famille et résidences accueil ouvrent leurs portes au grand public, aux élus, aux partenaires associatifs et aux habitants du quartier. **L'objectif est double : faire connaître ces structures qui offrent un logement durable aux personnes en situation de précarité et renforcer les liens avec leur écosystème local.**

Comment inscrire son événement à la Semaine nationale ?

Les hôtes et gestionnaires souhaitant organiser un événement sont invités à s'inscrire via un formulaire en ligne disponible sur le site pensionsdefamille.org. Ce formulaire simplifié permet de référencer les initiatives dans l'agenda et sur la carte interactive des événements organisés et ainsi de les intégrer à la communication nationale.

Des cartes postales à l'image de vos résidences !

En 2025, pour marquer les cinq ans de la Semaine nationale des pensions de famille, une nouvelle initiative voit le jour : **l'opération cartes postales**. Grâce aux instants de vie capturés par les participants, près de 8 000 cartes postales ont été éditées. Elles permettront de faire découvrir la vie en pension de famille et résidence accueil et d'inviter les élus locaux, partenaires et voisins à participer aux événements organisés du 19 au 25 mai.

Un kit de communication et d'organisation à télécharger

Pour accompagner les porteurs de projets, un kit de communication et un kit d'organisation sont également disponibles sur le site pensionsdefamille.org. Ils comprennent un ensemble d'outils pour accompagner les porteurs d'événement dans leur organisation et la communication.



L'UNAFO PUBLIE UNE ÉTUDE SUR LA SANTÉ DES RÉSIDENTS DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

Comment mieux prendre en compte l'état de santé et les besoins des résidents dans l'accompagnement ? L'Unaf, en partenariat avec l'Ansa et avec le soutien de l'ARS Île-de-France, publie une étude inédite sur la prévention et la promotion de la santé dans les résidences sociales franciliennes.

Menée auprès de résidents et de professionnels du Logement Accompagné, cette étude dresse un état des lieux des besoins en santé, des pratiques existantes et des freins rencontrés sur le terrain. Elle met en lumière des problématiques spécifiques (santé mentale, vieillissement, précarité menstruelle...) et souligne l'implication forte des équipes dans des actions innovantes malgré un manque de moyens et de reconnaissance.

L'étude propose également des pistes concrètes pour renforcer l'articulation entre logement et santé, à travers la formation des professionnels, le développement de partenariats et la pérennisation des financements.



Consulter l'étude : unaf.org/lunafo/nos-publications

QUATRE NOUVELLES FORMATIONS VIENNENT ENRICHIR NOTRE CATALOGUE 2025

L'organisme de formation de l'Unaf propose tout au long de l'année des formations variées, spécialement pensées pour les professionnels du secteur du Logement Accompagné. En 2025, ce sont quatre nouvelles thématiques qui complètent notre catalogue :

- Management en intervention sociale : nouvelles pratiques professionnelles
- Logement jeune : mieux comprendre les dispositifs et le cadre réglementaire
- Définir une éthique d'intervention sociale pour promouvoir la bientraitance
- Logement jeune : Accompagner vers l'autonomie

Salariés ou employeurs, l'équipe de l'Unaf vous accompagne pour **définir et structurer vos plans de développement des compétences et co-construire avec vous des actions de formations** au plus près de vos besoins.

Pour en savoir plus : unaf.org/formations

L'UNAFO ACCUEILLE UN NOUVEAU SALARIÉ

Alexis Branchereau a rejoint l'équipe de l'Unaf début mars en tant que chargé de mission formation. Diplômé en sciences de l'éducation, il apporte une solide expérience en pilotage d'actions de formation acquise dans le domaine du droit social. Il sera notamment chargé de la promotion et du développement de l'organisme de formation et de la gestion quotidienne des formations.



LE RÉSEAU UNAF

4 NOUVEAUX ADHÉRENTS REJOIGNENT NOTRE UNION

■ **L'Association Aide et Protection de l'Enfance et de la Jeunesse (AAPEJ)** est une association créée en 1936 à La Réunion pour assurer la prise en charge d'enfants, d'adolescents, de jeunes majeurs et de tout public en situation sociale difficile, en vue de leur insertion. Elle est un des acteurs majeurs du champ de la sauvegarde de l'enfance sur l'île. Elle adhère à l'Unaf pour un FJT situé à Saint-Pierre et une pension de famille à Saint-Denis. Son adhésion renforce la représentativité de l'Unaf dans l'Océan Indien avec dorénavant neuf adhérents à La Réunion

et Mayotte. L'AAPEJ fait partie du groupe SOS.

■ **Entreprise sociale de l'habitat** du groupe Action Logement présent en Nouvelle-Aquitaine et basée à Angoulême, **Noalis** développe sous la marque Yellome en gestion directe des résidences sociales pour jeunes actifs, dans les deux Charentes, en Dordogne, en Gironde et en Haute-Vienne. Avec 16 résidences et plus de 300 logements, elle répond à des besoins de logements temporaires meublés, à loyers abordables, pour des jeunes en accès à l'emploi, en formation

en entreprise, ou en mobilité professionnelle dans une dizaine de communes de l'Ouest.

■ **SEDES** est une association du mouvement Soliha dédiée à la production et la gestion de logements d'insertion et de logement accompagné sur les territoires de Paris, de petite couronne francilienne et du Val-d'Oise. SEDES a repris en gestion les sept résidences sociales de Soliha Est Parisien qui a cessé ses activités. Outre ces résidences, l'association gère des hôtels meublés / RHVS, et de l'habitat adapté pour les gens du voyage.

■ **L'association Le Village** intervient à Cavaillon et sa région. Elle accueille et accompagne les personnes en difficultés à travers différentes activités : de l'insertion par l'activité économique, de la veille sociale et du logement accompagné. Pour cela, elle s'appuie sur la prise en compte de la diversité des personnes accueillies et de leur problématique, elle crée des espaces d'échanges et de vie fondés sur l'écologie et l'utilisation des ressources locales, l'art et la culture.

UN PARTENARIAT INNOVANT AVEC L'ÉCOLE DE LA DEUXIÈME CHANCE

Alfa3a a lancé au printemps 2024 un projet de chantier d'insertion avec l'École de la Deuxième Chance (E2C) à Oyonnax (01). Cette école propose à des jeunes qui ont quitté le système scolaire sans diplôme ni qualification, de renouer avec la formation et de bâtir un projet professionnel. Plusieurs jeunes ont ainsi pu participer à la rénovation de plusieurs logements des résidences Alfa3a d'Oyonnax en octobre et novembre 2024. Une collaboration enrichissante pour tous que l'association entend bien poursuivre dans les prochaines années.



QUAND LES ANIMAUX DEVIENNENT MÉDIATEURS SOCIAUX

Le mouvement mutualiste VYV3 Normandie expérimente depuis fin 2024 des séances de médiation animale auprès de ses résidents.

Une fois par mois, un groupe de huit volontaires se réunit pour des séances de soins, de jeux et de toilettage avec des animaux (chiens, lapins et cochons d'Inde). Ceux-ci ont un effet apaisant sur les résidents, et favorisent le lien et la relation à l'autre à travers des interactions authentiques et sans jugement. Un rendez-vous très apprécié et attendu par les résidents.

PREMIÈRE PIERRE POUR LA FUTURE RÉSIDENCE ACCUEIL « SOLEIL DES CIMES »

C'est en septembre 2025 qu'est prévue la mise en service de future résidence accueil « Soleil des Cimes » de l'association Udaf65. Ce projet, mené en partenariat avec l'OPH de Tarbes (65), offrira un cadre de vie adapté aux personnes en situation de handicap, en plein cœur de la cité de Gascogne. La pose de la première pierre du futur édifice de 25 places a réuni élus, partenaires et même quelques futurs résidents, impatients de pouvoir rejoindre ce lieu de vie solidaire et inclusif.

À NANTES, HABITAT ET HUMANISME OUVRE UNE RÉSIDENCE SOCIALE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Inaugurée en octobre dernier, la nouvelle résidence sociale intergénérationnelle d'Habitat et Humanisme, située rue Saint-Rogatien à Nantes (44), réunit sous le même toit personnes âgées isolées, adultes en précarité et jeunes, tous à faibles ressources. Les 29 logements permettent d'accueillir des seniors de façon pérenne, et des jeunes ou personnes fragilisées pour une période de deux ans maximum. Deux salariées épaulées par une équipe de bénévoles assurent le bon fonctionnement de la résidence, grâce notamment à des animations et moments conviviaux (repas, sorties culturelles, jardinage, bricolage...).





UN HÔTEL SOCIAL MONTPELLIÉRAIN TRANSFORMÉ EN RÉSIDENCE SOCIALE

C'est une nouvelle page qui s'ouvre pour l'association Gammes à Saint-Clément-de-Rivière (34), près de Montpellier. **L'hôtel social de 53 chambres et un T3 que gérât l'association depuis 1996 a en effet été entièrement rénové et transformé pour laisser la place à une résidence sociale.** Baptisé « Îles Bleues », le nouveau dispositif est opérationnel depuis septembre 2024, et propose 38 appartements dont 28 T1, huit T1 bis et deux T2, ainsi que de nombreux espaces collectifs intérieurs (buanderie, salle de convivialité, bureaux, local poussettes et vélos), comme extérieurs – les résidents pouvant profiter d'une terrasse et d'un jardin.

ACCUEIL ET PROMOTION OUVRE UNE NOUVELLE PENSION DE FAMILLE À LAON

D'une capacité de 25 logements, la pension de famille « Résidence Michel Colucci », a récemment ouvert ses portes rue Fernand Christ à Laon (02). Ce dispositif propose aux personnes souffrant d'isolement social, psychique ou affectif, un environnement sécurisant et porteur d'intégration, ainsi qu'un cadre convivial et rassurant leur permettant de se restructurer.



EN BREF

■ **AATES** : la pension de famille de la Belle Étoile à Annecy (74) dispose désormais d'une nouvelle cuisine, plus grande et enfin accessible aux personnes en perte de mobilité, pour tenir ses ateliers cuisines et repas collectifs. Le projet a été financé en *crowdfunding* via la plateforme Les Petites Pierres, dédiée à l'économie solidaire.



■ **Alfa3a** : une nouvelle pension de famille a été inaugurée à Valserhône (01). Elle propose 24 logements neufs de 25 à 35 m² en cœur de ville.

■ **VYV3** : la Résidence Accueil VYV3 Centre-Val de Loire a ouvert en décembre dernier un nouveau bâtiment, situé à Romorantin-Lanthenay (41), pouvant accueillir 20 locataires dans des studios de 23 m² chacun.



■ **Adoma** : à Rezé (44), Adoma va réaliser une résidence sociale de 46 logements en structure modulaire bois entièrement déplaçable. Les modules seront installés pour une durée prévisionnelle de sept ans sur un terrain appartenant à la SNCF près de la Gare de Pont-Rousseau, et pourront être utilisés ailleurs une fois cette période écoulée.

LA RÉSIDENCE ACCUEIL, UN LOGEMENT AU SERVICE DE LA SANTÉ MENTALE

Action Habitat a choisi de consacrer une série d'articles dédiés à la place de la santé mentale au sein du Logement Accompagné. Pour ce premier numéro, coup de projecteur sur la résidence accueil, une modalité de pension de famille destinée à des personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés.

La France serait-elle rattrapée par la réalité de la question de la santé mentale ? Longtemps minimisée par les pouvoirs publics, le Gouvernement a annoncé qu'elle devrait faire l'objet d'une grande cause nationale en 2025, à un moment où 53 % des Français déclarent avoir été en souffrance psychique lors des 12 derniers mois, et où l'on dénombre environ trois millions de personnes souffrant de troubles psychiques sévères*. Or, les défis à relever pour mieux accompagner les personnes concernées sont nombreux : qu'il s'agisse de prévention, de déstigmatisation, d'accès aux soins et aux droits, ou de renforcement de l'accompagnement des personnes, **la France doit se mobiliser sur tous les sujets et mobiliser les moyens nécessaires.**

Un logement pour se stabiliser

Heureusement, sur le terrain, **nombreux sont les acteurs qui n'ont pas attendu pour assurer une prise en charge adaptée à ces publics, à commencer par le secteur du Logement Accompagné** qui propose des solutions spécifiques comme la résidence accueil.

« *La résidence accueil est à mi-chemin entre l'établissement spécialisé, qui garantit une présence continue de professionnels de santé, et le logement autonome* », explique Omar Chouqi, Directeur Adjoint d'Alve28, association spécialisée dans l'accompagnement d'adultes souffrant de handicap psychique. « *C'est un dispositif qui intervient à un moment précis du parcours des personnes où les troubles psychiques sont stabilisés* ».

Les résidences accueil proposent donc un logement indépendant et des espaces collectifs animés par des professionnels qui peuvent orienter et faire le lien avec les services de santé locaux, les Centres médico-psychologiques (CMP)... À Roubaix par exemple, la résidence Aux Berges du Sartel d'Aréli a ainsi noué des partenariats avec les quatre CMP du territoire pour une prise en charge optimale de ses 24 résidents.

« *Nous avons organisé la résidence en quatre secteurs, rattachés chacun à un CMP différent et avec une liste d'attente spécifique* », explique Damien Demailly, responsable du site. « *Chaque CMP travaille de manière un peu différente, mais nous avons réussi à stabiliser un processus commun pour le suivi, avec des passages réguliers d'infirmiers, et l'attribution d'un psychiatre référent pour chaque résident* ».

* Chiffres 2023 de Santé Publique France (SPF).

Composer avec les disparités territoriales

Évidemment, toutes les structures n'ont pas la chance de pouvoir s'appuyer sur autant de partenaires, et chaque dispositif est tributaire des réalités locales. Alve28 connaît bien cette hétérogénéité, puisque l'association gère deux résidences en Eure-et-Loir rattachées chacune à des services différents, situés à seulement quelques dizaines de kilomètres de distance.

« Entre Dreux qui dispose d'un CMP local distinct et Lucé qui est rattaché à un grand service de psychiatrie qui couvre aussi bien Chartes que Châteaudun ou Bonneval, nous devons composer avec deux organisations territoriales différentes », confirme Omar Chouqi. « Les relations avec les deux CMP sont excellentes, mais la distance, le nombre de personnes suivies et les effectifs font que la réactivité n'est forcément pas la même en cas d'urgence ».

Une complémentarité à renforcer

Il faut dire que si l'état de surcharge et d'épuisement des services de santé est souvent pointé du doigt en France, le secteur de la santé mentale est peut-être l'un des plus touchés – avec un impact direct sur l'ensemble des professionnels qui travaillent autour.



Le manque de logement fragilise la prise en charge globale des personnes dont les troubles psychiques sont en cours de stabilisation.



ZOÉ BOYOT
Aréli

« L'un des enjeux de nos structures est de pouvoir intervenir en amont dès que l'on sent que la situation d'un résident se dégrade, et qu'un suivi plus soutenu ou une hospitalisation pourrait être nécessaires », reprend Damien Demailly. « L'idée est aussi de préserver la tranquillité du collectif, qui est l'autre volet de notre accompagnement, et où des publics souvent isolés apprennent à renouer un lien avec les autres ».

« Les places en psychiatrie étant rares, il y a un réel besoin de créer des places supplémentaires en résidence accueil pour les patients relativement stabilisés », conclut Zoé Boyot, Responsable du Service Social d'Aréli. « Aujourd'hui, le manque de logement déstabilise la prise en charge des publics, alors que nos dispositifs sont une réelle alternative à l'hospitalisation pour des personnes qui sont de fait exclues du parc social ou privé ».



TROUBLES PSYCHIQUES & IDÉES REÇUES

DES PUBLICS ÂGÉS ?

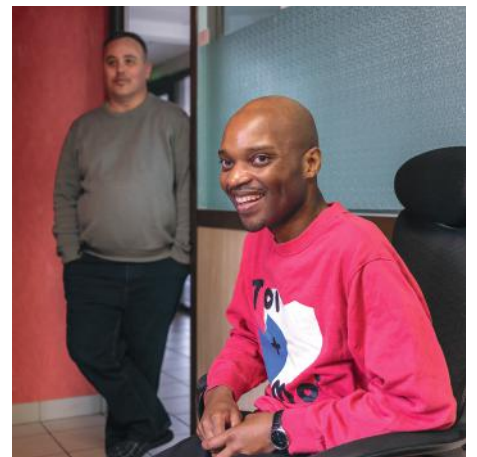
« On observe ces derniers temps un vrai rajeunissement de nos résidents. Pour moi, c'est la preuve qu'un tabou s'est levé et que l'on commence à prendre réellement ce sujet au sérieux, ce qui permet de repérer plus tôt les troubles ».

OMAR CHOUQI, Alve28

DES PUBLICS VIOLENTS ?

« Nos résidents sont des personnes fragiles mais pas du tout agressives. Pour les suivre depuis longtemps, ils font preuve de gentillesse et d'aucune violence, si ce n'est envers eux-mêmes ».

DAMIEN DEMAILLY, Aréli



HAUSSE DES COÛTS : À LA RECHERCHE DE SOLUTIONS PÉRENNES

Comment les gestionnaires du Logement Accompagné font-ils face aux récentes hausses des coûts qui impactent différents pans de leur activité ? Directement concerné par l'explosion des prix de l'énergie, le secteur, dont le modèle économique repose sur une redevance « toutes charges comprises » qui ne permet pas de répercuter ces hausses sur ses résidents, doit également composer avec la hausse du taux du livret A sur laquelle est indexée la dette des bailleurs, l'élargissement de la Prime Ségur ou encore les augmentations des tarifs des assurances.

Pour Action Habitat, plusieurs gestionnaires reviennent sur la manière dont ils continuent à remplir leurs missions d'intérêt général malgré ces menaces conjoncturelles – le tout dans un contexte d'absence de réponses concrètes et structurelles, voire d'un désengagement financier progressif des pouvoirs publics, en particulier des collectivités locales.

REPÈRES

+67%

En trois ans, les prix de l'électricité ont augmenté de 67 % pour les entreprises (chiffres INSEE).



La Prime Ségur

Désormais étendue à tous les salariés à temps plein du secteur sanitaire, social et médicosocial, elle a été fixée à 183 euros nets mensuels.



Les assurances

Elles ont augmenté en moyenne de 7% en 2024 et de nouvelles hausses sont attendues en 2025, notamment du fait de la surprime qui finance le régime des catastrophes naturelles qui va passer de 12% à 20%.

NOS PROPOSITIONS

- **Garantir la revalorisation des redevances sur la base d'un indice composite** (associant l'IRL, mais aussi l'électricité, le gaz, l'eau) et d'une grille de plafonds pour la part des prestations obligatoires selon la typologie de logement et de la zone, dans la limite desquelles le gestionnaire pourra librement fixer la tarification en fonction de la nature du projet social et des spécificités des publics.
- **Pérenniser une enveloppe de financements** dédiée à l'adaptation du parc aux enjeux écologiques, et permettre le financement aux conditions du PLAI (aide à la pierre et prêt bonifié) d'opérations de restructuration lourde de bâtiments ayant déjà bénéficié d'aides à la pierre.
- **Transformer l'AGLS en une aide de droit** pour toutes les résidences sociales et réévaluer l'enveloppe budgétaire afin d'intégrer les résidences nouvelles. Créer une aide renforcée de deux euros par jour et par personne pour permettre de financer les associations qui exercent des actions plus fortes visant à renforcer l'accès aux droits sociaux et sanitaires.
- **Prévoir une revalorisation annuelle et automatique de la subvention allouée aux pensions de famille** pour permettre aux gestionnaires de faire face à l'évolution du métier d'hôte et aux besoins croissants d'accompagnement au sein de ces résidences.

🔗 L'incertitude sur le coût des fluides pèse sur l'équilibre de nos structures 🔗

Jérôme Cacciaguerra est le directeur général de l'ALJT, association spécialisée dans le logement et l'accompagnement des jeunes, qui gère plus de 8500 logements répartis dans 77 résidences en Île-de-France.

« Avec des contrats arrivant à échéance fin 2022, nous avons dû renégocier au pire moment. En comptant à la fois l'eau, l'électricité et le gaz, nos charges annuelles sont passées d'un peu moins de 5 millions d'euros à 11 millions, ce qui est considérable. Nous avons réussi à endosser la différence de coûts sur nos fonds propres, grâce aussi aux aides ponctuelles de l'État, mais sans trésorerie, nous n'aurions sans doute pas pu faire face.

Jusqu'à l'énergie était plutôt un élément stable dans notre activité. Mais cette hausse s'ajoute aujourd'hui à d'autres, comme celle des coûts de construction, l'augmentation de la masse salariale partiellement compensée par le Ségur social, la baisse des subventions, ou la précarisation toujours plus grande de nos publics. L'équilibre de notre modèle économique est donc préoccupant, surtout quand 80 % de nos produits dépendent de la gestion locative incluant l'APL. En nous basant sur l'IRL*, nous avons

pu augmenter nos tarifs de 3,6 % en 2023 et 3,25 % en 2024, : non seulement c'est insuffisant mais en plus, les revenus des résidents n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions. Le risque est donc que le creusement de cet écart se traduise par une baisse du taux d'occupation et/ou une hausse des impayés.

Il y a donc le sentiment que nous sommes à un moment charnière. Notre modèle économique reste robuste mais les ingrédients ont changé, il faut le repenser en profondeur, d'où nos fortes attentes sur les travaux engagés par la profession au sein de différents groupes menés par l'Unaf, l'AORIF, la Dihal ou l'AFFIL. En l'état actuel des choses, toutes les charges qui s'accumulent dans la construction ou l'exploitation finissent par reposer sur le gestionnaire : on ne peut pas vivre en permanence dans la crainte de la hausse de trop qui ferait tout basculer ».

* Indice de référence des loyers.

🔗 La Prime Ségur, c'est l'exemple même d'une bonne intention mal appliquée 🔗

Comment être contre la revalorisation des salaires dans les secteurs du social et de la santé ? D'abord limitée au secteur de la santé, la Prime Ségur a été étendue progressivement en 2023 puis en 2024 à tous les salariés à temps plein du secteur sanitaire, social et médicosocial, dont ceux du Logement Accompagné. Mais ce qui sur le papier est une excellente idée se révèle être un vrai casse-tête sur le terrain.

« Quand on fait plusieurs métiers, dont seulement une partie est concernée par la Prime Ségur, se pose forcément la question de l'équité de traitement entre les salariés », confirme Guillaume Beaurepaire, Directeur Général d'Alfa3a, une association qui gère 172 établissements dans le Rhône-Alpes et emploie plus de 1100 collaborateurs. « Comment explique-t-on à nos travailleurs sociaux qu'ils sont tous concernés par la prime, sauf ceux qui travaillent sur l'insertion par l'activité économique ? Comment explique-t-on aux gens que, s'ils travaillent en Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) ou en Centre provisoire d'hébergement (CPH), ils sont éligibles, mais pas s'ils travaillent dans notre ressourcerie ? Tout ça crée des tensions ».

D'où la crainte partagée par de nombreux dirigeants qu'une telle mesure, au lieu de stabiliser les équipes, ne pousse certaines structures à externaliser. Surtout que dans le Logement Accompagné, la compensation de la prime doit passer par la revalorisation de l'AGLS... que les professionnels attendent toujours. « L'externalisation va à l'encontre même de l'idée que l'on se fait de nos métiers », reprend Guillaume Beaurepaire. « Mais si le financement n'est pas sécurisé, cela ne fait que complexifier la mise en œuvre. L'application d'une telle mesure ne peut pas se faire au détriment d'autre chose, par exemple de notre capacité à entretenir notre patrimoine. Ce serait une fuite en avant suicidaire ».



Peu d'assureurs acceptent de couvrir une activité comme la nôtre

Trois questions à Bruno Mathieu, Directeur d'AATES, association qui gère 750 logements et une vingtaine de résidences en Haute-Savoie.

Quels sont les sujets qui vous ont le plus inquiété ces derniers temps ?

Nous avons eu un gros souci avec notre assureur à la suite d'un incendie criminel qui a ravagé une de nos résidences. Prétextant la hausse du taux de sinistralité, celui-ci a résilié le contrat du site, nous obligeant à chercher en urgence un nouveau partenaire. Nous avons finalement signé avec une structure qui a pu reprendre l'ensemble du parc, et nous avons même pu faire une économie au passage, mais cet épisode reste extrêmement insécurisant.

Vous craignez de vous retrouver un jour sans solution ?

Dans nos démarches, nous avons consulté huit assureurs et un seul nous a répondu. Un courtier nous a confirmé que le secteur n'intéressait pas les professionnels : soit ils ne le connaissent pas, soit ils ont des idées reçues sur les publics et donc les risques potentiels liés à notre activité. Si on ajoute à cela le fait que les contrats vont forcément augmenter pour intégrer les questions liées au réchauffement climatique et à la résilience du patrimoine, ce n'est pas très rassurant.

D'où l'importance d'établir une relation de confiance...

Tout à fait. C'est la même chose avec les bailleurs. Nous occupons des bâtiments vieillissants, qui nécessitent parfois de gros travaux : forcément, il y a un impact sur la redevance que l'on paye. Et une hausse de 10 ou 15 % qu'on ne peut pas répercuter, ça laisse des traces. On l'a vu aussi avec la hausse du taux du livret A qui s'est ressentie sur les loyers. Nous avons un modèle économique avec peu de marges de manœuvre : quand on en arrive à se demander si on va pouvoir continuer sur un site, c'est que ça devient compliqué. Au final, c'est toujours le gestionnaire qui prend les risques.

Nous sommes entrés dans une crise du financement qui risque de durer plusieurs années

Dans le Logement Accompagné, il y a les structures qui sont uniquement gestionnaires des résidences, et il y a celles qui sont en plus propriétaires des lieux et qui investissent régulièrement dans de nouveaux projets immobiliers pour répondre aux besoins des territoires. C'est le cas d'Adef Habitat, filiale logement du Groupe Adef, qui voit derrière le désengagement progressif des pouvoirs publics la nécessité de faire évoluer le modèle du secteur, vers plus de diversification et d'hybridation.

Nicolas Corato, Secrétaire Général d'Adef Habitat

« Les signaux de désengagement des institutions se multiplient ces derniers temps. Certes, les subventions ne représentent que 5 ou 6 % de notre budget global mais même marginal, cet apport est précieux pour des structures qui sont souvent juste à l'équilibre.

Récemment, le Conseil régional d'Île-de-France a annoncé réduire ses subventions au logement social, les aides à l'exploitation pour les ex-FTM* ont été remises en cause pendant plusieurs années avant de réapparaître... C'est compliqué d'investir quand on n'a aucune visibilité sur les financements que l'on peut espérer avoir d'une année sur l'autre. Il faut donc trouver d'autres leviers pour stabiliser notre modèle, ce que nous faisons en diversifiant nos dispositifs et ou en portant nos premiers projets

hors de l'Île-de-France, afin de ne pas être trop dépendant des politiques d'un seul territoire.

Nous travaillons aussi sur des projets hybrides avec les autres entités du Groupe Adef, comme l'implantation d'une pension de famille dans un EHPAD. Il y a des synergies à créer par exemple entre le médico-social et le logement accompagné pour susciter l'intérêt des collectivités. Plus globalement, notre secteur gagnerait à innover, car les pouvoirs publics financent plus facilement l'expérimentation que des schémas déjà établis : on peut le regretter mais il faut composer avec, et c'est l'occasion de repenser nos approches métiers en proposant des solutions dédiées à certains publics, comme les familles monoparentales ».

* Foyers de Travailleurs Migrants.



QUAND L'EXPÉRIENCE DES RÉSIDENTS VIENT ENRICHIR L'ACCOMPAGNEMENT

L'UnafO et ses adhérents engagent une réflexion sur de nouvelles façons d'associer les personnes accompagnées à la vie et à la dynamique des structures, afin de construire ensemble des modalités d'accompagnement plus en phase avec les besoins des résidents.

La participation des résidents est un sujet récurrent chez les gestionnaires du Logement Accompagné. **Comment aller au-delà de l'implication dans les animations et ateliers proposés sur les temps collectifs ? Comment mieux comprendre les parcours des personnes pour améliorer leur accompagnement au sein des dispositifs ?**

Cette réflexion qui vise à valoriser le savoir expérientiel, c'est-à-dire ce que les personnes ont appris au cours de leur vie, infuse de plus en plus chez les professionnels, comme le confirme Madame Koudié Sidibé, Responsable de l'organisme de formation de l'UnafO : « il y a aujourd'hui un vrai changement de posture professionnelle dans la manière d'envisager la participation et la coopération des résidents au quotidien, favorisant l'hybridation des savoirs.

L'accompagnement gagne en richesse et en pertinence grâce à l'articulation entre l'expertise des professionnels et les savoirs expérientiels des résidents : les professionnels apportent des réponses essentielles, mais celles des résidents, issues de leur vécu, sont tout aussi précieuses ».

Vers une approche plus inclusive

Ce changement de paradigme, plusieurs adhérents de l'UnafO ont choisi de se l'approprier, à l'instar de l'association Entraide Le Relais. « Nous avons fait un cycle de formation avec un module autour de la concertation et de la participation des résidents qui nous a ouvert les yeux sur certaines de nos pratiques », raconte Marion Hornecker, Cheffe de service de l'association. « Nous nous sommes rendu compte

que les personnes que nous suivons avaient beaucoup de choses à nous dire et à nous apprendre, et que nos manières de travailler ne leur permettaient pas toujours de s'exprimer – privant ainsi nos équipes d'éléments précieux pour les accompagner ».

L'association a mis en place différents processus et outils (photolangage, jeu de société...) pour faciliter la prise de parole des résidents et multiplier les échanges au quotidien. « L'idée est avant tout que les gens se sentent légitimes à prendre la parole », reprend Marion Hornecker. « Évidemment, il ne suffit pas de se mettre tous autour de la table pour que ça fonctionne : cela demande aussi à nos équipes d'adopter de nouvelles postures, notamment pendant les temps collectifs, afin que les résidents soient moins consommateurs et plus acteurs des animations ».

* Chiffres 2023 de Santé Publique France (SPF)

Repenser la formation des personnels

Dernièrement, la réflexion est allée encore plus loin grâce à l'association Anar58, spécialisée dans l'insertion par le logement et l'emploi, qui a suivi une formation de l'Unafo pensée sur mesure. « Si l'on veut faire évoluer nos pratiques d'accompagnement, il est normal que les personnes concernées soient intégrées à un moment donné à la formation de nos équipes », explique le Directeur de l'association, Jean-Philippe Lavergne. « L'idée était donc de créer un moment où nous pourrions nous retrouver ensemble pour parler de logement, d'emploi, de santé, de ce que chacun attend de l'autre, et de la manière dont on pourrait renforcer notre relation ».

La journée était animée par un duo de formateurs (voir encadré ci-dessous) et articulée autour de binômes inédits puisque chaque intervenant social est venu avec une personne qu'il accompagne. « Chacun a dû faire un pas de côté pendant cet exercice : il n'y avait plus un accompagnant et un accompagné, mais deux personnes sur un pied d'égalité », reprend le directeur. « On a vécu un moment exceptionnel qui nous a vraiment fait avancer. Les résidents ont dit ce qu'ils avaient sur le cœur, avec leur vérité, leur honnêteté, leur expertise de vie : on ne peut pas tricher dans ces cas, il n'y a pas de filtre ».

L'Unafo va continuer à accompagner ses adhérents sur cette question, notamment via son organisme de formation, avec toute la prudence que nécessite le sujet.

« On pourrait se demander si c'est bien au résident de jouer ce rôle dans la formation des équipes », conclut Koudiev Sidibé. « Leur expertise est précieuse, mais il faut s'assurer que les personnes mobilisées sont vraiment volontaires et que la démarche leur sert aussi. C'est un exercice extrêmement intéressant, mais dont nous devons fixer un cadre dans le respect de toutes les parties prenantes ».



Vous avez un projet de formation pour vous ou votre équipe, l'organisme de formation des métiers du logement accompagné vous conseille dans la mise en œuvre de vos projets : formation@unafo.org



ZOOM

UN DUO INÉDIT DE FORMATEURS

Laurent Konopinski, est psychologue et consultant. Laurent Lefebvre est médiateur de santé-pair aidant, et vient témoigner de son vécu. Ensemble, ils ont animé la première formation intégrant des personnes accompagnées.

« En tant que pair aidant, je viens témoigner de mon parcours et de mon vécu. Je parle de ma schizophrénie, de la manière dont j'ai apprivoisé cette maladie qui souffre de beaucoup de préjugés, du cursus de formation que j'ai suivi, de la manière dont j'ai réussi à courir un marathon en moins de 6 heures tout en étant sous

antipsychotiques... Pour des personnes qui ont des difficultés, cela peut être inspirant de voir quelqu'un qui s'en est sorti, qui se tient devant eux et qui leur prouve que l'on peut trouver en soi la motivation nécessaire pour avancer ».

LAURENT LEFEBVRE

« Nous n'avions jamais intégré de personnes accompagnées à nos cursus, on pouvait craindre une certaine résistance mais au contraire, la parole s'est libérée instantanément. Il faut dire que nous avons pris le temps de construire le programme avec les équipes concernées, notamment autour de la notion de rêves de réalisation personnelle : l'un des facteurs pour reprendre pied quand on a rencontré des

difficultés, c'est d'avoir de l'espoir, d'arriver à se projeter vers l'avenir. L'espoir nous le travaillons à partir des rêves de chacun. Le témoignage de Laurent est ensuite l'occasion d'interroger les gens sur leurs propres forces, leurs ressources et leurs compétences. C'était un beau moment, vivant et riche en énergie positive ».

LAURENT KONOPINSKI

semaine nationale DES pensions DE famille



DU **19** AU **25**
MAI 2025

**LA PENSION DE FAMILLE
EST UN LOGEMENT
INDIVIDUEL, DURABLE
POUR LES PERSONNES EN
SITUATION D'ISOLEMENT
OU D'EXCLUSION**

Les pensions de famille et résidences accueil proposent des espaces privatifs qui permettent aux résidents d'être chez eux sans être isolés et des espaces collectifs qui facilitent la reconstruction sociale.

Elle sont animées par des hôtes qui accompagnent quotidiennement les habitants dans leurs démarches individuelles, dans l'organisation des temps collectifs et interviennent également en qualité de médiateurs.

pensionsdefamille.org