Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ISERE

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURE

CAHIER DES CHARGES

Avis d'appel à candidature

pour la création de 2 à 3 pensions de famille pour environ 60 places dans le département de l'Isère

2020-2022

PREAMBULE

Le présent document, annexé à l'avis d'appel à candidature en vue de la création de 2 à 3 pensions de famille pour une soixantaine de places dans le département de l'Isère, constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature devront se conformer.

I. Contexte

Expérimentées à partir de 1997, les maisons relais ont été pérennisées dans le cadre de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions.

Dans le cadre du plan de relance des pensions de famille et du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, l'Etat prévoit de poursuivre le développement des pensions de famille et résidences accueil : ouverture à l'horizon 2021, de 10 000 places supplémentaires de pensions de famille à l'échelle nationale et de l'ordre de 1000 places pour la région ARA. Ainsi, 996 places dont au moins 1/3 de places en résidence accueil sont programmées dans le cadre du plan de développement 2017-2022.

Pour mémoire l'Isère compte au 31 décembre 2017, 200 places de pensions de famille réparties comme suit :

23 sur le territoire de Vienne Agglomération, 21 sur la CAPI ,36 sur le Voironnais et 120 sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole

Dans le cadre du plan de relance 2018 - 2022, 206 nouvelles places sont programmées et pour lesquelles le comité régional a été saisi, soit au stade de l'avis en opportunité, soit de la validation, réparties comme suit : 10 sur le territoire du Voironnais, 25 sur la CAPI (une résidence accueil) et 113 sur Grenoble Alpes Métropole.

L'appel à projet porte ainsi sur une soixantaine de places environ à développer sur le territoire départemental. En terme de territorialisation, les besoins identifiés via les demandes remontées au SIAO concernent principalement les territoires du Nord-Isère, de l'agglomération grenobloise et du Voironnais-Chartreuse.

Les pensions de famille constituent un dispositif clé de lutte contre le sans-abrisme car elles proposent à des personnes au long parcours de rue et de précarité une offre de logement autonome avec des espaces collectifs et une animation de la vie quotidienne par un hôte (ou un couple d'hôtes).

La DDCS de l'Isère souhaite développer cette offre de logements accompagnés en ce qu'elle :

− constitue une réponse adaptée à des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire ;

− et contribue à répondre au logement d'abord et à fluidifier les sorties de structures d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion.

Son développement s'inscrit dans les orientations du Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées, en particulier dans l'objectif 3 ayant notamment pour objet d'accroître la fluidité hébergement/logement (en favorisant le lien hébergement/logement).

II. Cadre juridique

Textes de référence :

− circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons-relais ;

− note d'information DGAS/PIA/PHAN 2006-523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place d'un programme expérimental de résidences accueil pour les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, ayant un handicap psychique ;

− circulaire n° DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons-relais ;

− rapport d'étude "Les pensions de famille et résidences accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui", DIHAL, DGCS, DHUP, novembre 2015 ;

− circulaire interministérielle DGCS/DHUP/DIHAL du 20 avril 2017 relative à la mise en œuvre du plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et des résidences accueil.

Définitions :

Les pensions de familles, appelées précédemment maisons-relais, constituent une catégorie particulière de résidences sociales, régie par les articles R. 353 et suivants du code de la construction et de l'habitat (CCH). Elles ouvrent droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement (APL).

Conformément à l'article L. 633-1 du CCH, ce sont des « établissements destinés à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire ». Elles ne s'inscrivent donc pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrent un cadre semi collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

La situation sociale des personnes accueillies ne leur permet pas d'assumer une vie en logement autonome et indépendant et elles peuvent cumuler les caractéristiques suivantes :

− faible niveau de ressources, issues pour l'essentiel de minima sociaux ;

− situation d'isolement affectif, familial ou social ;

− parcours antérieur fait de ruptures et souvent de séjours à la rue ;

− difficultés de santé, physiques ou psychologiques voire psychiatriques qui les fragilisent.

La circulaire n°2002- 595 du 10 décembre 2002 précise les objectifs des pensions de famille, le type de public auquel elles sont consacrées ainsi que leurs modalités de financement et de fonctionnement.

III. Conditions de fonctionnement des pensions de famille

1. Le public accueilli

La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes, seules ou en couple, à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Elles s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome.

Le public aujourd'hui logé en pension de famille est constitué de personnes seules, âgées de plus de 40 ans, fragilisées socialement et économiquement, aux parcours de vie marqués par des ruptures et des difficultés relationnelles, et particulièrement touchées par des difficultés prégnantes : troubles psychiques, addictions, handicap et vieillissement.

2. Le type de logement

Structure de taille réduite, associant logements privatifs et espaces collectifs, les maisons relais répondent aux besoins des personnes ne nécessitant pas un accompagnement social renforcé mais qui ne peuvent pas trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.

Les logements doivent répondre aux critères suivants :

- comporter des espaces collectifs : salle de convivialité ou de télévision et, le cas échéant, un jardin ou une cour ;
- permettre une bonne articulation entre espaces collectifs et privatifs afin d'assurer la convivialité et de favoriser le lien social ;
- être essentiellement de Type 1 ;
- être équipés pour permettre aux résidents d'avoir un minimum d'autonomie. Dans ces conditions, les logements devront comprendre une salle de douche, un WC et un coin cuisine ;
- être situés plutôt en centre-ville ou en centre-bourg, à proximité des commerces et des transports collectifs, orientés sur la vie de quartier et offrant une liaison aisée avec les services sociaux de secteur.

Il peut s'agir d'anciennes grandes maisons individuelles ou de bâtiments pouvant être reconvertis en logements, ou de constructions neuves.

Si ces places sont envisagées dans du logement ancien, l'opérateur portera une attention particulière à la configuration des locaux en prenant référence au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000- 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

S'il s'agit d'une construction neuve ou d'une rénovation de bâtiment, ces places doivent se conformer à la réglementation en vigueur, soit aux articles R 111-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et aux normes logements-foyer de l'arrêté du 17 octobre 2011. L'opérateur pourra se rapprocher des services de la DDT afin d'obtenir des informations se rapportant aux « aides à la pierre ».

Selon les besoins identifiés, le projet pourra comporter des PLAI adaptés.

(la redevance mensuelle doit être inférieure à l'équivalent loyer et charges locatives pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée, et est mise en place une

gestion locative sociale (GLS) renforcée ou d'un accompagnement individualisé en adéquation avec les besoins des publics visés).

En outre, il convient de s'assurer de l'accessibilité des lieux aux personnes en situation de handicap, de personnes vieillissantes et en perte d'autonomie (logements et salles communes accessibles PMR et présence d'ascenseurs).

L'attribution de chaque logement doit faire l'objet d'un contrat entre le résident et le gestionnaire. Ce document permet de décrire l'identité du résident, les locaux, la localisation géographique, le niveau de prestations et le montant de la redevance mensuelle détaillée avec tous les éléments la composant. À ce contrat, doivent être annexés le montant et les modalités de perception de l'APL. A ce titre, il convient de veiller tout particulièrement à ce que le taux d'effort demandé aux résidents soit compatible avec leurs ressources.

3. Le type d'accompagnement

Pour accompagner les personnes résidentes en pension de famille et résidence accueil, il est prévu l'emploi d'un(e) hôte (ou d'un couple d'hôtes) dont le rôle primordial est l'animation et la régulation de la vie quotidienne de la maison.

De par leur qualification qui peut être diverse, conseiller(ère) en économie sociale et familiale (CESF), assistant(e) de service social, aide médico-psychologique (AMP), autre travailleur social diplômé, ou par leur expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté, il doit être d'abord à l'écoute des résidents en assurant une présence quotidienne. À ce titre, et en plus de l'organisation quotidienne de la vie de la pension, il doit :

- définir conjointement avec les résidents les modalités de la vie collective ;
- animer les espaces et les temps communs à tous les pensionnaires avec un principe de réunion périodique, indispensable à la régulation de la vie de la maison et moment privilégié pour les animations et/ou les activités communes ;
- faciliter les relations entre les résidents ;
- savoir être à l'écoute pour pouvoir faire face aux difficultés d'ordre individuel ou collectif ;
- maintenir, le cas échéant, les contacts avec les services qui ont orienté le pensionnaire vers cette structure ;
- organiser les liens avec l'environnement local de la pension : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animation et de loisirs ainsi que le voisinage de la pension, afin d'ouvrir la structure au tissu social de proximité

Enfin, l'hôte (ou le couple d'hôtes) peut également avoir en charge, en liaison avec l'association gestionnaire, des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles : l'accueil des nouveaux pensionnaires, la surveillance et le maintien du bon entretien des logements et des espaces collectifs, la perception de la redevance et, le cas échéant, le suivi des plans d'apurement des dettes locatives et le respect du règlement intérieur.

Une organisation basée sur une équipe pluridisciplinaire est également possible. Les missions de l'équipe seront identiques à celles prévues pour un hôte ou un couple d'hôtes.

Une fiche de poste précisera les fonctions de l'hôte ou de l'équipe pluri disciplinaire dans la pension de famille.

4. Le fonctionnement

a- Les orientations en pension de famille et résidence accueil sont effectuées par le SIAO. En cas de refus d'une admission par le responsable de la structure, celui-ci devra motiver sa décision auprès du SIAO.

b- La pension de famille doit être considérée comme une catégorie particulière de résidence sociale. A ce titre, son fonctionnement doit se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur : mise en place d'un projet social, d'un conseil de concertation, d'un conseil des résidents (L.633-4 CCH) et d'un règlement intérieur.

c- Le projet social doit être préparé en amont du projet de création. Il doit permettre une démarche partenariale entre les acteurs concernés pour tenir compte des caractéristiques des publics accueillis.

Le projet social doit viser à l'intégration de la structure dans son environnement de proximité et faciliter l'articulation avec les acteurs locaux.

Il définit les publics à accueillir et leurs besoins en prenant en compte autant que possible, des profils et des parcours suffisamment variés pour dynamiser la vie sociale de l'établissement et favoriser son ouverture vers l'extérieur.

Au titre du suivi de la situation sociale des résidents, des conventions avec les services sociaux seront à formaliser avec le gestionnaire de la structure pour l'ouverture des droits auxquels les personnes accueillies peuvent prétendre. Il en est de même pour les personnes ayant des problèmes psychiques pour lesquelles un partenariat avec les secteurs de psychiatrie devra être organisé.

5. La qualification du gestionnaire

La pension de famille peut être gérée directement par le propriétaire ou par un gestionnaire ayant reçu l'agrément préfectoral disposant des agréments suivants :

- Agrément Intermédiation locative et gestion locative sociale(ILGLS)Régi par les articles R. 365-1 à R.365-8 du code de la construction et de l'habitation

- Agrément Ingénierie sociale, financière et technique (ISFT) Régi par les articles R. 365-1 à R.365-8 du code de la construction et de l'habitation

- son aptitude à assurer la gestion de ce type de structure sous les angles sociaux, techniques et financiers ;
- sa compétence dans le suivi des publics en difficulté.

6. Les modalités de financement

Le financement de l'investissement

S'agissant d'une résidence sociale, le financement de l'investissement est assuré en prêts locatifs aidés-insertion (PLA-I) foyer. Pour pouvoir bénéficier de ce financement, le maitre d'ouvrage doit être soit un organisme HLM ou une SEM logement, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maitrise d'ouvrage tel que défini à l'article R331-14 du CCH. Une pension de famille peut aussi être positionnée dans un logement foyer existant vacant.

Les projets qui seront retenus ont vocation à être inscrit à la programmation des aides à la pierre de l'Etat ou de ses délégataires au titre des années 2020, voire 2021.

Le financement du fonctionnement

La participation de l'Etat (DDCS), financée sur le programme 177 « *prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables* », s'effectue sur la base actuelle de 16 € par jour et par place. Il s'agit essentiellement du financement des charges de personnel.

Ces crédits sont alloués sous la forme d'une subvention annuelle que le gestionnaire doit solliciter au moyen d'un dossier CERFA.

Le projet peut faire l'objet d'un cofinancement, en investissement et/ou en fonctionnement. A ce titre, l'association ou l'organisme gestionnaire contactera tout acteur public et/ou privé susceptible de pouvoir participer au projet.

7. Les modalités d'évaluation de la structure

Un rapport d'activité sera transmis annuellement à la DDCS. Il précisera notamment :

- le taux d'occupation,
- le nombre d'entrées et de sorties de la structure,
- le profil des résidents,
- l'âge moyen,
- la description et l'évaluation de l'accompagnement et des activités mis en œuvre,
- les actions mises en œuvre pour articuler la structure avec les autres dispositifs dans le cadre d'un réseau partenarial, notamment sur le plan de l'accès aux droits, de l'accès aux soins, de l'intégration dans le quartier.

En complément du rapport d'activité, la structure transmettra un bilan financier rendant compte de l'exécution des dépenses.

IV. Critères de sélection

Pour la sélection des projets, une attention particulière sera portée aux éléments suivants :

– la faisabilité du projet avec ouverture opérationnelle au plus tard en septembre 2022. A ce titre, il vous appartiendra de recueillir l'accord de la collectivité concernée. En outre, un engagement ou à défaut une position écrite du propriétaire du foncier ou des locaux quant à la mise à disposition de ceux-ci pour l'implantation de la structure est vivement souhaitable.

− la soutenabilité budgétaire et l'efficience économique du projet. A ce titre, il est notamment préconisé des structures ayant une capacité d'accueil comprise entre 20 et 25 places ;

− la conformité du projet au regard des critères définis par le cahier des charges ;

− la localisation de l'offre sur le territoire départemental et l'environnement local du lieu d'implantation de la structure (proximité des commerces, des transports et des services sociaux) ;

− les garanties de qualité présentées par les conditions prévisionnelles de fonctionnement ;

− le niveau d'expérience acquis ou démontré par les candidats dans le domaine de l'inclusion sociale et du logement adapté ;

− les partenariats prévus avec les autres acteurs susceptibles d'intervenir sur ce projet ;

− les projets intégrant la possibilité d'accueillir les usagers accompagnés d'animaux.