

PRÉFET DU VAL-D'OISE

CAHIER DES CHARGES

**Pour la création de 25 places de maisons relais ou résidences accueil
dans le Val-d'Oise en 2018**

DESCRIPTIF DU PROJET

NATURE	Maison relais ou Résidence accueil
PUBLIC	Personnes en situation de précarité et en grande exclusion
TERRITOIRE	Val-d'Oise

PRÉAMBULE

Le présent document, annexé à l'appel à manifestation d'intérêt relatif à la création de 35 places de maison relais ou résidence accueil en 2018 constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature doivent se conformer.

1- LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire des maisons relais et résidences accueil s'inscrit dans plusieurs documents dont les principaux sont les suivants :

- article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation,
- circulaires n° DGAS/SDA 2002-595 du 10 décembre 2002, n° DGAS/DGUHC/PIA/IUHI/2005/4189 du 13 avril 2005 et n° DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relatives à la création de maisons relais,
- note d'information N° DGAS/PIA/PHAN/2006/523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place de l'expérimentation des résidences accueil.

Le dispositif maison relais a été créé en 2002 afin d'engager le développement d'une offre alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion. Cet accueil doit permettre la réadaptation des résidents à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial.

Le dispositif des résidences accueil est une sous-catégorie de maison relais à destination des personnes handicapées psychiquement, sans critère d'âge, au faible niveau de ressources et en situation d'isolement ou d'exclusion sociale.

2- LES CARACTÉRISTIQUES

2.1 La localisation du projet :

Au vu de l'offre existante dans le département du Val-d'Oise, le projet devra être situé dans les communautés d'agglomération Plaine-Vallée, Val Parisis, Cergy-Pontoise, Roissy pays de France et sur le secteur d'Argenteuil-Bezons. Le porteur du projet s'attachera à l'implantation géographique de la résidence en termes d'accessibilité via les transports en

commun.

2.2 Le public susceptible d'être accueilli en maison relais

La maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale et psychologique rend impossible leur accès à un logement ordinaire.

Les maisons relais 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.

Il est important de rappeler que la maison relais ne s'inscrit pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi- collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans un environnement social.

La maison relais constitue une modalité particulière de résidence sociale, régie par les articles R.353 et suivants du code de la construction et de l'habitation et la circulaire n°965 733 du 17 décembre 1996.

Elle ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

2.3 Le public susceptible d'être accueilli en résidence accueil

La résidence accueil à vocation à accueillir le même public que celui de la maison relais avec la particularité que les résidents sont reconnus comme souffrant de troubles psychiatriques ou d'un handicap psychique. Il s'agit de personnes stabilisées et suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que de besoin.

L'attention des opérateurs est donc appelée sur la nécessité de mettre en place un partenariat accru et formalisé avec le médecin psychiatre de ville, le Centre Médico-psychologique (CMP), le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) ou le Service d'Accompagnement Médico-social pour Adultes Handicapés (SAMSAH) de secteur et tout autre acteur œuvrant dans ce domaine, le relai étant assuré par un service de psychiatrie hospitalier.

En outre, il est à noter que l'admission dans ce type de structure est subordonnée à la mise en place, en amont, d'un parcours de soins dans le cadre d'une convention de partenariat avec un établissement hospitalier. Le projet s'articule donc autour d'un triptyque : présence de l'hôte, accompagnement social et accompagnement sanitaire.

2.4 Le type de logement :

Le type de logement est prévu dans la circulaire n° DGAS/SDA 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais.

Les locaux doivent répondre aux critères suivants :

- comporter des espaces collectifs (salle de réunion 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 de la mission relais-accueil,
- être essentiellement de type 1 et T1' pour l'accueil de couples sans enfant(s),
- être équipés pour permettre aux résidents d'avoir un minimum d'autonomie. Dans ces

conditions, les logements devront comprendre une salle de douche et un coin cuisine, - être situés plutôt en centre-ville ou en centre bourg, à proximité des commerces et des transports collectifs afin d'être en lien avec la vie de quartier et offrir une liaison aisée avec les services sociaux et médicaux de secteur.

Il peut s'agir d'anciennes grandes maisons individuelles ou de bâtiments pouvant être reconvertis en logements. 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 application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et aux renouvellements urbains. S'il s'agit d'une construction neuve ou dans le cadre d'une rénovation de bâtiment, ces places installées dans du logement neuf devront 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. L'opérateur pourra se rapprocher des services de la direction départementale des territoires afin d'obtenir les informations se rapportant au financement par « l'aide à la pierre ».

En outre, il conviendra de s'assurer de l'accessibilité des lieux aux personnes en situation de handicap dans les logements neufs comme dans les logements anciens.

L'attribution de chaque logement devra faire l'objet d'un contrat entre le résident et le gestionnaire. Ce document permettra 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, devront être annexés le montant et les modalités de perception de l'aide au logement.

S'agissant des redevances, le gestionnaire mentionnera le montant des redevances hors charges, les charges par type de logements, le détail des coûts et services facturés aux résidents au titre des prestations complémentaires facultatives. Les prestations obligatoires et les prestations facultatives devront être détaillées dans le projet social.

2.5 Le type d'accompagnement

Pour accompagner les personnes résidentes en maison relais et en 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 sa qualification qui peut être diverse, conseiller(ère) en économie sociale et familiale (CESF), assistant(e) de service social, aide médico-psychologique (AMP) ou par son expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté, il(s) doi(ven)t être d'abord à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne. À ce titre, et en plus de l'organisation quotidienne de la vie de la résidence, il(s) doi(ven)t :

- 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 réunions périodiques indispensables à la régulation de la vie de la maison relais ou de la résidence accueil et moments privilégiés 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 : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animation et de loisirs ainsi que le voisinage, 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 suivi des plans d'apurement des dettes locatives éventuels et le respect du règlement intérieur.

Compte tenu du rôle de l'hôte ou du couple d'hôtes et de l'ensemble de ses tâches, il n'est pas envisageable que son temps de travail journalier soit inférieur à la demi-journée. Une fiche de poste précisera ses fonctions.

2.6 Le fonctionnement

2.6.1 : toute admission sera orientée au préalable par le SIAO sur le contingent préfectoral. En cas de refus d'une admission par le responsable de la structure, celui-ci devra motiver sa décision auprès du SIAO du Val-d'Oise sur la base d'une évaluation sociale.

2.6.2 : la maison relais ou la résidence accueil doit être considérée comme une catégorie particulière de résidence sociale. À 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 comité de résidents (article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation) et d'un règlement intérieur.

2.6.3 : 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.

Il devra par ailleurs mentionner l'objectif poursuivi par le projet, l'organisation des espaces, les prestations en commun, les engagements communs entre le résident et le gestionnaire et la procédure d'admission.

Au titre du suivi de la situation sociale des résidents, des conventions avec les services sociaux doivent être formalisées avec la structure gestionnaire pour l'ouverture des droits auxquels peuvent prétendre les personnes accueillies.

Par ailleurs, il est fortement recommandé de mettre en place un partenariat formalisé par convention avec les centres d'examen de santé de l'assurance maladie, dans le cadre de l'accompagnement des besoins de santé lié au vieillissement des résidents et au handicap.

2.6.4 : un protocole de fonctionnement devra être convenu avec le SIAO du Val-d'Oise ultérieurement. De ce fait, il est recommandé d'organiser une rencontre en amont afin d'en définir les modalités.

2.6.5 : une convention de réservation de logements par l'État devra être conclue entre la DDSCS et le gestionnaire afin de permettre d'identifier le nombre et la typologie des logements à orientation du SIAO. Ce contingent sera équivalent à 30 % de la totalité des logements composant la structure.