

EVALUATION DU DISPOSITIF MAISONS RELAIS

Synthèse du rapport final
Octobre 2007

Direction Générale de l'Action Sociale (DGAS)

En partenariat avec la Direction Générale de l'Urbanisme, de
l'Habitat et de la Construction (DGUHC)

Présentation

- Présentation des objectifs et de la méthodologie
- Etat des lieux des maisons relais ouvertes au 31/12/06
- Eléments transversaux d'évaluation
- Axes de propositions

Quatre questions clés pour l'évaluation

- ❑ Quelle est la plus-value actuelle des maisons relais?
- ❑ Quelles sont les conditions de faisabilité, les facteurs de risque et de réussite dans le montage et le fonctionnement des projets?
- ❑ Comment assurer un suivi de la production et du fonctionnement des structures, qui permette à la fois de rendre compte de l'existant mais aussi de participer à la programmation future?
- ❑ **◆** Quels enseignements tirés des constats éventuels d'un décalage entre le public ciblé par la circulaire de 2002 et les résidents effectifs des maisons relais ?

Objectifs de la mission

- Evaluer la pertinence et la plus-value des maison relais
 - Les publics / projet social
 - L'articulation des dispositifs
 - Les montages immobiliers
 - Les fonctions et services développés

- Construire un outil de suivi de l'offre / conception stratégique de l'information

- Mettre en débat les enseignements de l'évaluation ainsi que les pistes de propositions pouvant améliorer et optimiser le dispositif

Méthodologie

- Recensement et enquête par questionnaire:
 - Recensement des maisons relais ouvertes au 31/12/06: 160 structures
 - Taux de réponse au questionnaire: 74%
 - Enquête renforcée par téléphone
 - ⇒ Constitution d'une base de données; exploitation des résultats

- 9 études de site:
 - Entretiens auprès des gestionnaires, des partenaires, des résidents
 - ESP, Lusignan / Samu social, Paris / Cité Saint-Jean, résidence Batignolles, Paris / Le Brin d'espoir, Vern d'Anjou / Martine Bernard, Ebblinghem / Adrim, Marseille / Les Invités au Festin, Besançon / Habitat et Humanisme Rhône, le Bistrot des Amis, Lyon / Adoma, Montigny les Metz
 - ⇒ Monographies et tableaux comparatifs

- Entretiens auprès de personnes ressources: FNARS, FAP, USH, UNAFAM, les Petits frères des pauvres

- Organisation de groupes de travail sur les propositions (15/10/07 et 12/11/07)

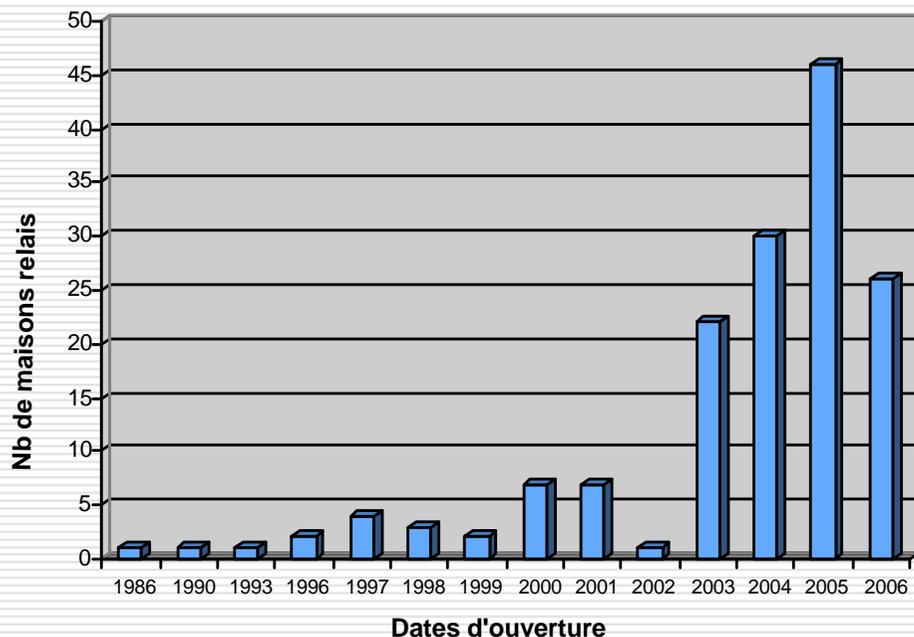
- ⇒ Journée nationale sur les maisons relais organisée par la DGAS et la DGUHC le 8 janvier 2008

ETAT DES LIEUX : LES MAISONS RELAIS OUVERTES AU 31/12/06

**160 maisons relais ouvertes au 31/12/06
totalisant 2 749 places**

- Etat des lieux établi à partir d'un recensement auprès des DRASS et DDASS
- Envoi d'un questionnaire à chacune des structures identifiées (74% de taux de réponse)
- Une base de données qui ne prend pas en compte les maisons relais ouvertes en 2007, éventuelle actualisation à envisager

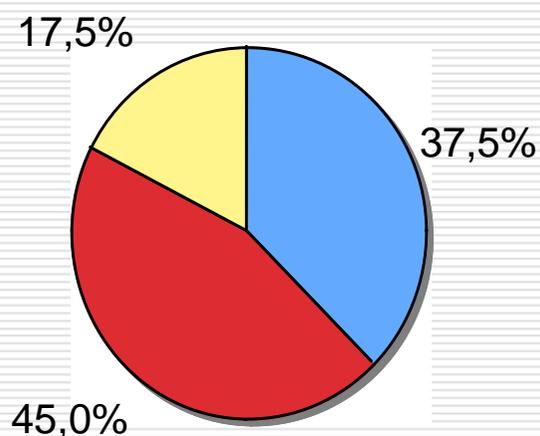
Une augmentation continue du nombre de maisons relais ouvertes



- Des expériences antérieures à l'appel à projet pensions de familles de 1997
- La phase expérimentale 1997-2002
- Création de maison relais suite à la circulaire de décembre 2002
- Renforcement du dispositif avec la loi de cohésion sociale de janvier 2005
- Un infléchissement en 2006 ?

Répartition en fonction du nombre de places

répartition par nb de places

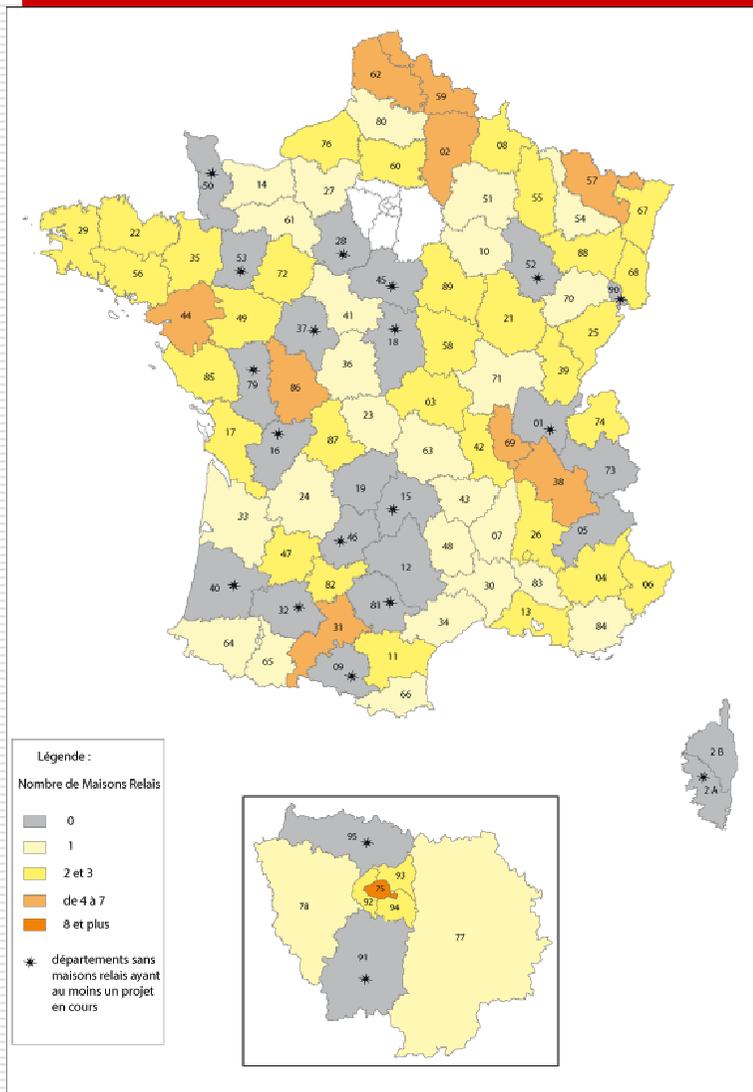


■ De 1 à 14 places ■ De 15 à 24 places ■ 25 places et plus

Près de la moitié (44%) des maisons relais ont entre 15 et 24 places

- Une tendance à se situer de plus en plus entre 15 et 24 places

Répartition géographique



- Des maisons relais dans 70 départements de la France Métropolitaine
- 39% des départements concernés ne comptent qu'une maison relais; 32% deux maisons relais
- Paris (12 MR) et le Rhône (7 MR) = 12% des maisons relais

Les porteurs de projet

- Un grand nombre de gestionnaires différents: la quasi totalité ne gère qu'une seule maison relais
- Une grande diversité des structures
 - ✓ La plupart sont des associations dont le métier est l'hébergement et l'insertion
 - ✓ mais aussi des UDAF, des CCAS, Adoma, l'Aftam, des structures en lien étroit avec le secteur psychiatrique
- Près de la moitié a plus de 50 salariés; près des deux tiers ont plus de 20 ans
- Plusieurs maisons relais gérées par des associations faisant partie d'une même fédération ou d'un même réseau: Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme...
- 82% déclarent avoir pris eux mêmes l'initiative de la création de la maison relais; 18% des maisons relais créées suite à une initiative inter partenariale, souvent sous l'impulsion de la DDASS, parfois avec l'implication forte d'une collectivité locale

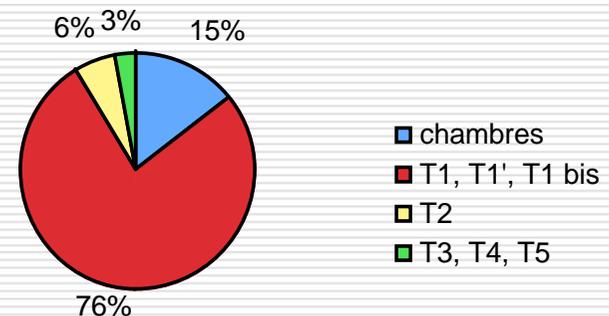
La structure de l'offre

Nombre de places

- ✓ De 4 places min. à 39 places max.
- ✓ 47% ont entre 15 et 24 places
- ✓ 37% des 1 à 14 places
- ✓ 19% 25 places et plus

○ 82% des maisons relais sur un site unique sans logements diffus

- ✓ 6 MR sur deux ou 3 sites
- ✓ 8 MR autour d'un site et de logts diffus
- ✓ 8 MR intégralement en diffus



- Très grande majorité de T1
- 64% des logements équipés de kitchenettes
- 76-77% des logements équipés de toilettes, douches
- 89% des MR en agglomération,
- 11% en secteur rural

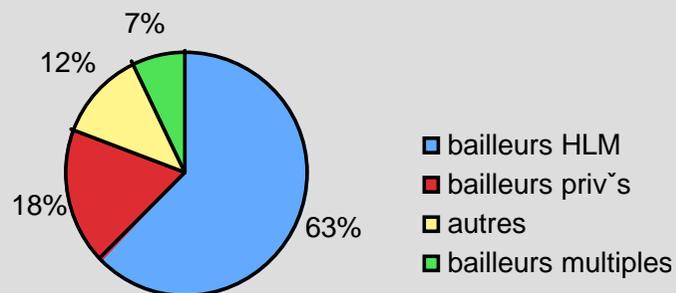
Les bailleurs

○ Dans 18% des cas, le gestionnaire est lui-même le propriétaire de la maison relais

- ✓ 15 MR gérées par des associations
- ✓ 3 MR gérées par l'AFTAM
- ✓ 2 MR gérées par ADOMA
- ✓ 1 MR gérée par un CCAS

○ Dans 82% des cas, propriété et gestion sont dissociées

- ✓ 63% des bailleurs sont des organismes HLM



Les redevances

Une gradation du montant des redevances en fonction des types de logements

MONTANT DES REDEVANCES PAR TYPE DE LOGEMENTS

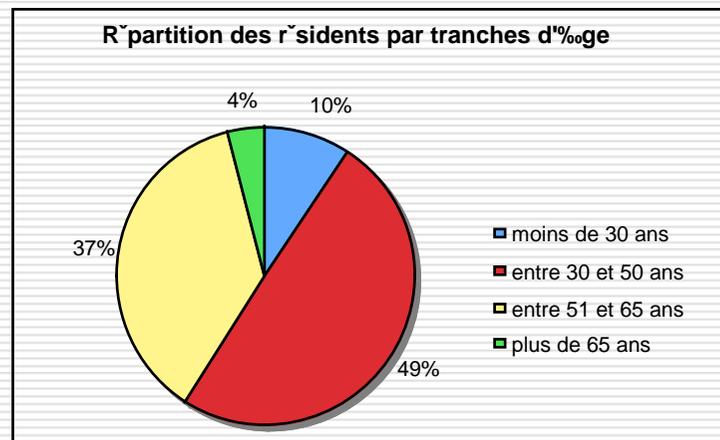
Type de logements	Nb de quest. renseign's	Mont ant moyen	Minimum	Maximum
Chambre partag'e	4	274 Ū	180 Ū	353 Ū
Chambre individuelle	18	299 Ū	220 Ū	430 Ū
T1	59	338 Ū	201 Ū	453 Ū
T1 Ő	16	393 Ū	364 Ū	493 Ū
T1 b is	24	415 Ū	300 Ū	567 Ū
T2	13	424 Ū	296 Ū	592 Ū

Des diff' rences importantes

- en fonction du bailleur et du type de montage en investissement
- en fonction des prestations offertes
- en fonction des politiques des gestionnaires

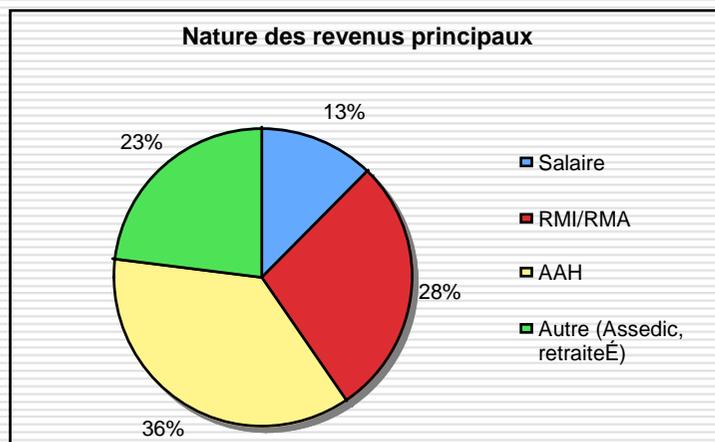
Les publics

- La quasi totalité des personnes logées sont isolées : 95% de célibataires, divorcés, séparés ou veufs
- 19% des maisons relais accueillent des enfants - accueil généralement à la marge d'une ou deux familles par site concerné
- La majorité des résidents a entre 30 et 50 ans, 10% ont moins de 30 ans et 4% plus de 65 ans



Les publics

- La majorité des résidents est sans activité



- ✓ 64% des résidents ont des revenus compris entre 401 et 800 €
 - ✓ 7% ont des revenus supérieurs à 800 €
 - ✓ 26 % ont des revenus compris entre 201 et 400 €

Les publics

○ Suivi médical

- ✓ 71% des résidents ont un suivi médical
- ✓ 36 % des résidents ont un suivi psychiatrique

○ 36 % des résidents sont **sous tutelle ou curatelle**

○ 46 % des résidents sont perçus comme **totalelement isolé**

○ Situation antérieure de logement

- ✓ 16 % des résidents vivaient dans la rue ou dans un habitat de fortune
- ✓ 35 % des résidents viennent d'un CHRS
- ✓ 21% sont résidents depuis plus de 3 ans

○ **286 personnes ont quitté les maisons relais**

- ✓ 39 % ont accédé à un logement autonome
- ✓ 12 % sont retournées en CHRS
- ✓ 13 % sont retournées à l'hôpital
- ✓ 10% sont retournées à la rue

L'équipe de la maison relais

- **De 1 à 2 ETP en moyenne**
 - ✓ Nb de salariés qui varie de 1 à 11 salariés en fonction du nombre de places, du projet, de la taille de la structure gestionnaire.
- **Des fonctions qui évoluent**
 - ✓ Gestion
 - ✓ Animation et médiation
 - ✓ Lien et médiation avec l'extérieur
 - ✓ Faible présence la nuit
- **Des difficultés à en établir le profil**

Les partenariats opérationnels

○ Au niveau de la commission d'attribution

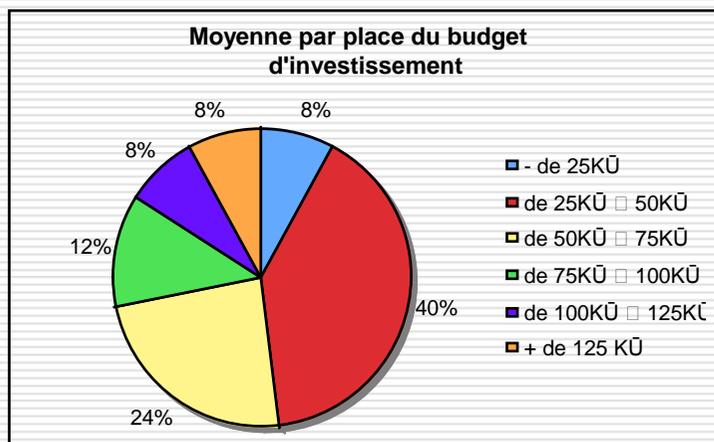
- ✓ Dans 88 % des cas, il existe une commission d'attribution
- ✓ 78 % des commissions d'attribution associent des partenaires extérieurs
- ✓ Dans 57 % des cas, les DDASS sont associées

○ Au niveau du suivi

- ✓ La personne ayant orienté reste le référent
- ✓ De nombreux partenariats avec des travailleurs sociaux (97% des cas)
- ✓ Des partenariats avec les établissements de santé ou médico-sociaux (85% des cas)
- ✓ Des partenariats avec des associations caritatives (66% des cas) et des bailleurs sociaux (41% des cas)

Les financements

○ En investissement



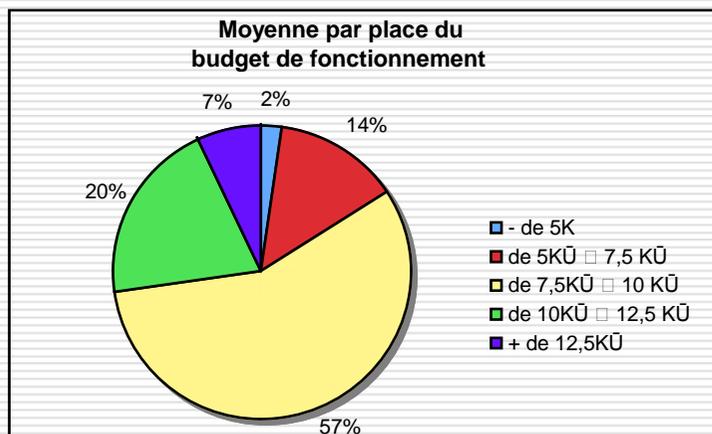
25 questionnaires renseignés

- ✓ Des différences très importantes
- ✓ 78% déclarent avoir mobilisé du PLAI
- ✓ Difficulté des partenaires financiers à s'engager
- ✓ Lenteur administrative

Les financements

○ En fonctionnement

- ✓ Des différences importantes en fonction des
 - co-financement mobilisés



44 questionnaires renseignés

LES ELEMENTS CLES DE L'EVALUATION

- Les publics logés: diversité et spécificité
- Les conditions de montage des projets
- Des fonctionnements différenciés autour de la notion « d'habitat durable, offrant un cadre semi-collectif »

Les publics logés: diversité et spécificité

- Un public en situation de précarité et d'isolement aux facettes multiples
 - ✓ Observation de la cohérence entre le public ciblé par la circulaire de 2002 et les personnes logées effectivement logées
 - ✓ Confirmation de la pertinence de dispositif par rapport aux besoins des personnes en situation de précarité sociale et d'isolement
 - Dans la grande majorité, des hommes seuls, 40-50 ans, ayant connu des parcours d'errance (rue, CHRS..)
 - Mais aussi d'autres facettes : jeunes adultes, femmes avec enfants
- Questions soulevées par la présence de publics spécifiques ou « atypiques »
- Mixité des publics / équilibre de peuplement

Les publics logés: diversité et spécificité

- Pertinence du mode d'accueil par rapport aux besoins des publics accueillis
 - Une offre de logement sans limite dans le temps
 - Un logement individuel
 - Au sein d'un lieu de vie collectif
 - Qui consolide, voire permet « l'étayage » du partenariat autour des situations individuelles (« la maison, relais vers l'extérieur, vers le droit commun »)

Les conditions de montage des projets

- Origine des projets
 - Positionnement par rapport à la circulaire de 2002
 - L'impulsion des pouvoirs publics et le rôle des réseaux associatifs dans le développement des projets
- Les montages immobiliers / les difficultés rencontrées
 - Décalage entre l'agrément maison relais et montage du projet immobilier qui limite l'implication des partenaires
 - Au niveau de la programmation (taille, organisation des espaces collectifs, accessibilité...) ; peu de savoir-faire, ou du moins faible transfert de savoir-faire en la matière
 - Au niveau de la relation bailleur/gestion ; des clarifications à apporter (qui assure la gestion locative, que comprend la redevance...)

Des fonctionnements différenciés autour de la notion « d'habitat durable, offrant un cadre semi-collectif »

Fonctionnements qui se différencient principalement selon :

- le niveau et les modalités de vie collective : des maisons relais fonctionnent selon un mode de vie communautaire tandis que, dans d'autres, le niveau de vie collective est très faible ;
- le suivi et l'accompagnement individuel des résidents : au regard de leurs profils, tous les résidents ont des besoins de suivi individuel (au niveau administratif, social, médical...) ; les maisons relais participent de ce suivi, soit en l'internalisant pour tout ou partie, soit en étant le lieu où convergent les suivis des différents partenaires extérieurs.

AXES DE PROPOSITION

- A discuter et enrichir dans les groupes de travail-

Axe 1. Assurer l'accueil des publics visés par la circulaire de 2002 dans un cadre partenarial, en cohérence avec les dispositifs publics

Axe 2. Préciser les conditions nécessaires au montage des projets et faciliter leur mise en œuvre

Axe 3. Consolider les fonctions développées par les personnels intervenant en maison relais et les compétences nécessaires pour les mettre en œuvre

Axe 4. Renforcer le pilotage et l'animation du dispositif

Axe 1. Assurer l'accueil des publics visés par la circulaire de 2002 dans un cadre partenarial, en cohérence avec les dispositifs publics

1.1. Réaffirmer les axes structurants du projet des maisons relais

- « accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde »
- 3 piliers : a) non limitation dans le temps ; b) autonomie du logement ; c) habitat semi-collectif

1.2. Inscrire les maisons relais dans les dispositifs publics d'habitat et de logement des personnes défavorisées

- Inciter à prise en compte des maisons relais dans les PLH, PDALPD... / Articulation avec la connaissance des besoins / Inscription dans une logique de programmation

1.3. Inscrire les maisons relais dans un partenariat de projet et dans un partenariat opérationnel pour la construction de réponses adaptées aux besoins des publics logés

- au niveau de la définition du projet (mise en place d'un comité de pilotage...)
- au niveau de l'orientation et du suivi des personnes logées ; en favorisant notamment la mise en place de conventions

1.4. Pour un certain nombre de situations à la marge des publics cibles, maintenir une souplesse pour accueillir ces projets mais diffuser les termes de références des conditions à réunir (« garde-fous »)

Axe 2. Préciser les conditions nécessaires au montage des projets et faciliter leur mise en œuvre

2.1. Des recommandations sur le produit « maison relais » mais surtout sur les conditions de création et de mise en œuvre des projets (cahier des charges ?)

- Non limitation dans le temps
- Taille des structures ; avantages et limites du diffus - Programmation du bâti - en neuf et en acquisition-amélioration : lien entre projet social et bâti ; type de logements, de locaux collectifs...
- Comment positionner les activités et services dans la maison relais entre individuel et collectif : prise de repas en commun, accompagnement individuel...
- Contenu et montant de la redevance ; entre immobilier et services
- Inscription dans une logique de connaissance des besoins et de programmation (comité de pilotage...)
- Adossement à des partenariats locaux (comité de suivi, convention...)

2.2. Clarifications à apporter dans la relation bailleur/gestionnaire au niveau de :

- Articulation projet social / projet immobilier
- Formalisation du contrat entre le bailleur et le gestionnaire
- Modalités de constitution de la redevance

2.3. Mieux impliquer les collectivités locales dans la recherche des opportunités immobilières ; articulation avec les PLH

Axe 3. Consolider les fonctions développées par les personnels intervenant en maison relais et les compétences nécessaires pour les mettre en œuvre

3.1. Ecriture d'un cahier des charges des fonctions et compétences à mobiliser ?

- Définition des fonctions et de leur modalités de mise en oeuvre
 - L'opportunité de partager ces différentes fonctions entre plusieurs intervenants, dont éventuellement des bénévoles
 - Avec la nécessité d'un référent pivot
 - En transversal , la fonction de relais vers les partenaires extérieurs
- Qualification et compétences
 - Hypothèse : CESF comme référent
 - Mais aussi valorisation des acquis et des compétences pour un certain nombre d'intervenants au regard d'un cahier des charges à définir
 - Formation et échanges d'expériences

3.2. Les outils à mobiliser / règlements intérieurs

- Nécessité d'un règlement intérieur (permet la vie en collectivité et support à la relation entre le gestionnaire et le résident ; respect de la notion de logement privatif)
- Contenu : jusqu'où peut-on aller ? (ex. contrat d'occupation conditionné à un contrat de suivi social ?)

Axe 4. Renforcer le pilotage et l'animation du dispositif

4.1. Construire des indicateurs pour participer à la programmation / En lien avec le fait d'appuyer la programmation des maisons relais et le développement des projets sur une connaissance territorialisée des besoins (notamment par une articulation avec les PDALPD)

4.2. Meilleure articulation des échelles départementales et régionales

4.3. Soutenir les gestionnaires et leurs partenaires dans la définition et la mise en œuvre des projets ; soutien aux initiatives de réseau, organisation d'échanges d'expériences / création de lieu d'échanges et de professionnalisation
