

# **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

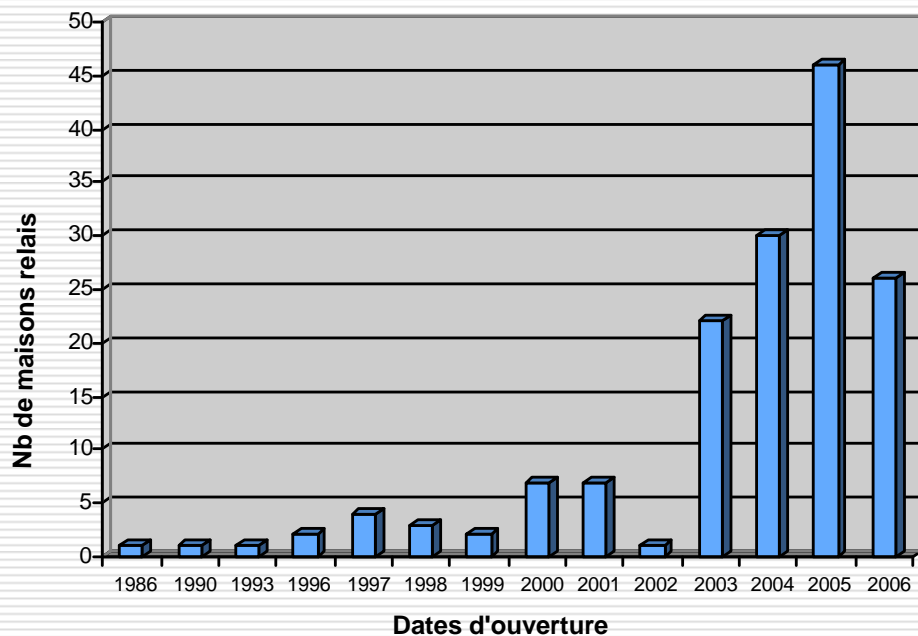
# ETAT DES LIEUX : LES MAISONS RELAIS OUVERTES AU 31/12/06

---

**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

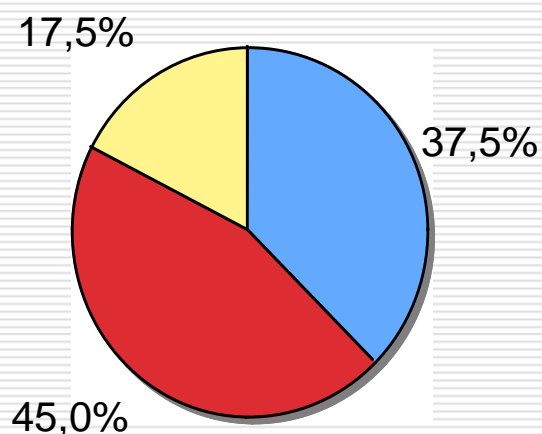
# Une augmentation continue du nombre de maisons relais ouvertes



- 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



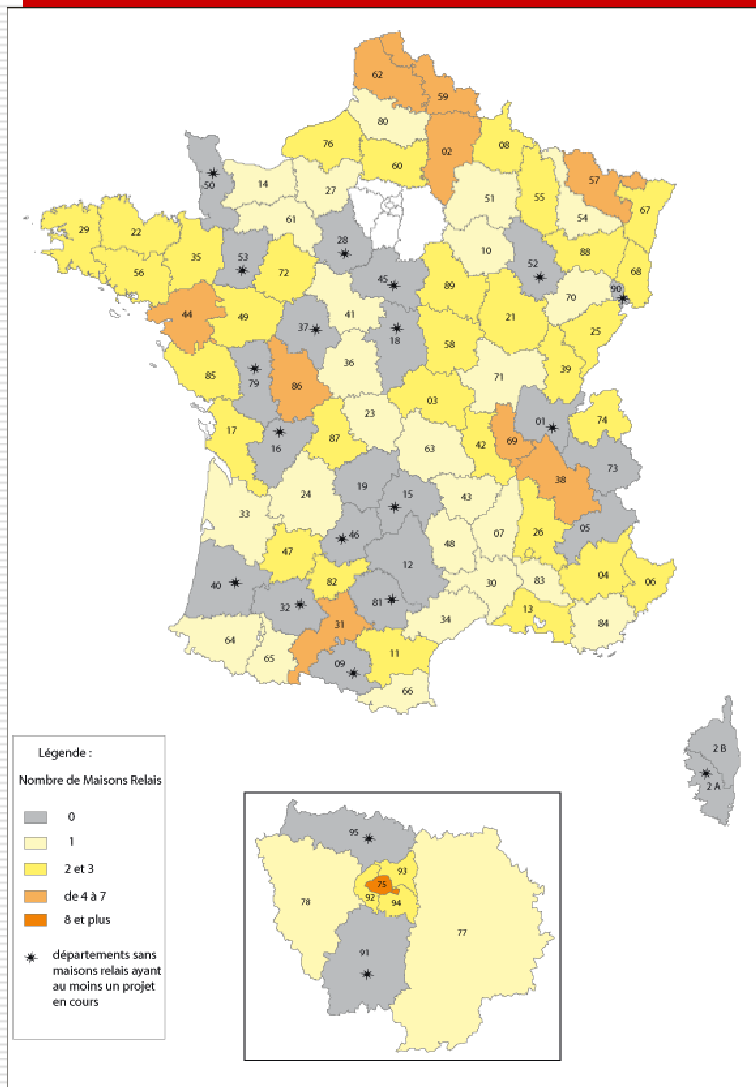
■ De 1 à 14 places ■ De 15 à 24 places ■ 25 places et plus

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

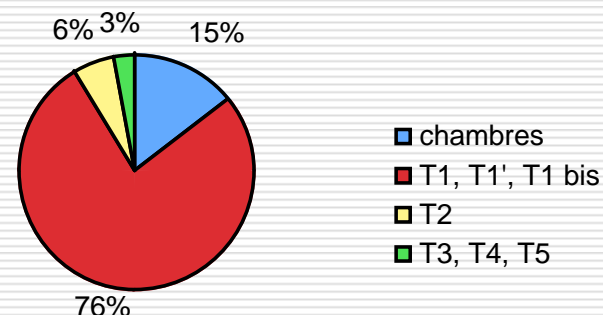
---

- 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

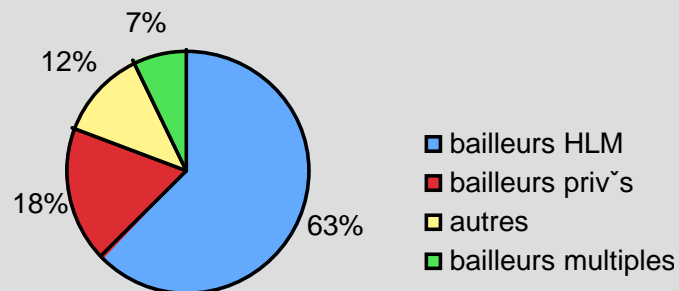
# Les bailleurs

○ 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

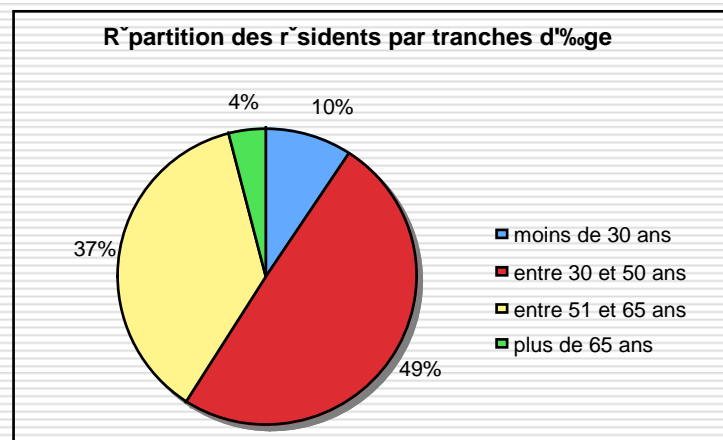
### Des diff' rences importantes

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

# Les publics

---

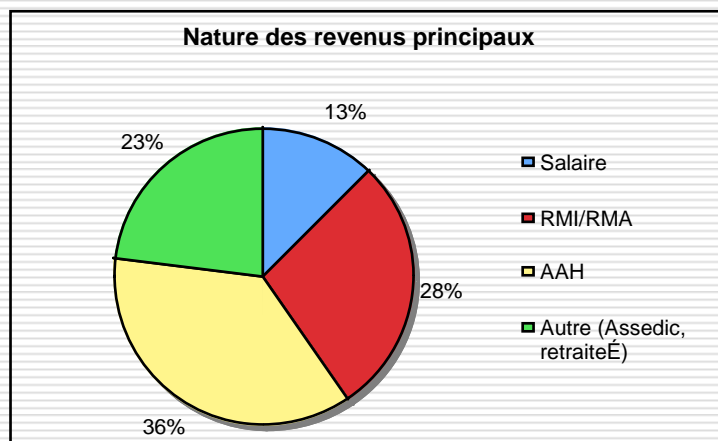
- La quasi totalité des personnes logées sont isolées : 95% de célibataires, divorcés, séparés ou veufs
- 19% des maisons relais accueillent des enfants - accueil généralement à la marge d'une ou deux familles par site concerné
- La majorité des résidents a entre 30 et 50 ans, 10% ont moins de 30 ans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

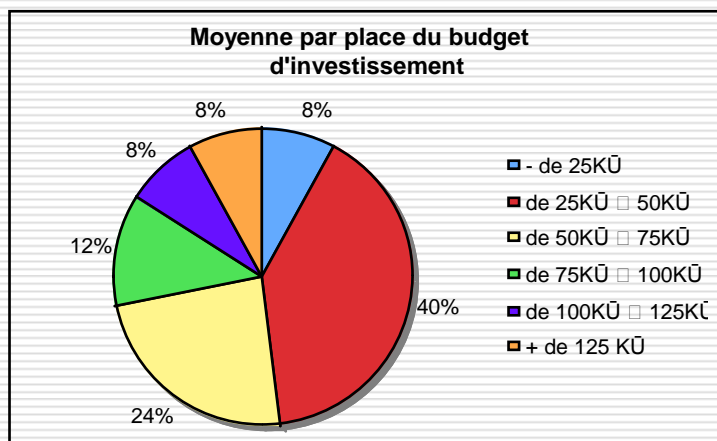
- ✓ Dans 88 % des cas, il existe une commission d'attribution
- ✓ 78 % des commissions d'attribution associent des partenaires extérieurs
- ✓ Dans 57 % des cas, les DDASS sont associées

## ○ 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



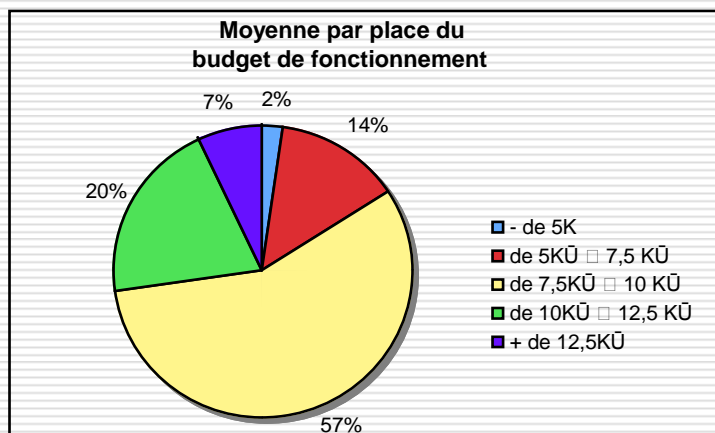
25 questionnaires renseignés

- ✓ 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**

---