

**DIRECTION GENERALE  
DE L'ACTION SOCIALE**

## ***Evaluation du dispositif Maisons relais***

---

**RAPPORT FINAL - Octobre 2007**

Version provisoire

**En partenariat avec la Direction  
Générale de l'Urbanisme, de  
l'Habitat et de la Construction**



8 place J.-B. Clément  
75 018 PARIS  
Tél : 01 42 23 10 20  
Fax : 01 42 23 64 65  
email : ville-habitat@ville-habitat.fr

# Sommaire

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
1.1. RAPPEL DES ELEMENTS DE CONTEXTE	4
1.2. OBJECTIFS DE L'EVALUATION	4
1.3. LA METHODOLOGIE RETENUE	5
1.4. PRESENTATION DU RAPPORT	7

## **PARTIE 1. ETAT DES LIEUX: LES MAISONS RELAIS OUVERTES AU 31/12/06**

<b>1. ETAT DES LIEUX GENERAL</b>	<b>9</b>
1.1. ELEMENTS QUANTITATIFS	9
1.2. REPARTITION GEOGRAPHIQUE	11
<b>2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES MAISONS RELAIS</b>	<b>14</b>
2.1. LES GESTIONNAIRES	14
2.2. DATE DE CREATION ET ORIGINE DU PROJET	15
2.3. LA STRUCTURE DE L'OFFRE	16
2.4. LOCALISATION ET INSERTION URBAINE	17
2.5. LES BAILLEURS	18
2.6. LE MONTANT DES REDEVANCES	19
<b>3. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PUBLICS LOGES</b>	<b>20</b>
3.1. L'ACCUEIL DES FAMILLES AVEC ENFANTS	20
3.2. LES SITUATIONS FAMILIALES	20
3.3. L'AGE DES RESIDENTS	20
3.4. SITUATION PROFESSIONNELLE ET NIVEAU DE REVENUS	21
3.5. SUIVI MEDICAL	22
3.6. TUTELLE	22
3.7. SITUATION D'ISOLEMENT	22
3.8. SITUATION ANTERIEURE DE LOGEMENT	22
3.9. DUREE DE RESIDENCE	23
3.10. LES SORTIES	23
3.11. LISTES D'ATTENTE ET REFUS D'ADMISSION	24
<b>4. LES MOYENS MOBILISES POUR LE FONCTIONNEMENT DES MAISONS RELAIS</b>	<b>25</b>
4.1. L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS	25
4.2. LES PARTENARIATS OPERATIONNELS	26
4.3. LES FINANCEMENTS	26

## **PARTIE 2. ETUDES DE SITE**

<b>ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN</b>	<b>29</b>
<b>SAMU SOCIAL - L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS</b>	<b>35</b>
<b>ACSC CITE SAINT-JEAN - RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS</b>	<b>40</b>
<b>LE BRIN D'ESPOIR – VERN D'ANJOU</b>	<b>44</b>
<b>MARTINE BERNARD - RELAIS D'EBBLINGHEM</b>	<b>50</b>
<b>LA PENSION DE FAMILLE – ADRIM - MARSEILLE</b>	<b>57</b>
<b>LES INVITES AU FESTIN - BESANÇON</b>	<b>62</b>
<b>LE BISTROT DES AMIS. HABITAT ET HUMANISME – LYON</b>	<b>69</b>
<b>ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ</b>	<b>74</b>

## **PARTIE 3. ELEMENTS TRANSVERSAUX D'EVALUATION**

<b>1. LES PUBLICS LOGES : DIVERSITE ET SPECIFICITE</b>	<b>86</b>
1.1. UN PUBLIC EN SITUATION DE PRECARITE ET D'ISOLEMENT AUX FACETTES MULTIPLES	86
1.2. QUESTIONS SOULEVEES PAR LA PRESENCE DE PUBLICS SPECIFIQUES OU « ATYPIQUES »	87
1.3. MIXITE DES PUBLICS / EQUILIBRE DE PEUPEMENT	88
1.4. PERTINENCE DU MODE D'ACCUEIL PAR RAPPORT AUX BESOINS DES PUBLICS ACCUEILLIS	88
<b>2. LES CONDITIONS DE MONTAGE DES PROJETS</b>	<b>90</b>
2.1. ORIGINE DES PROJETS	90
2.2. LES MONTAGES IMMOBILIERS	92
<b>3. DES FONCTIONNEMENTS DIFFERENCIES AUTOUR DE LA NOTION « D'HABITAT DURABLE, OFFRANT UN CADRE SEMI-COLLECTIF »</b>	<b>95</b>
3.1. DURABILITE DE LA REPONSE LOGEMENT	95
3.2. ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES	98
3.3. L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS	99
3.4. PARTENARIATS OPERATIONNELS AUTOUR DES RESIDENTS	100
3.5. FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT	101

## **PARTIE 4. AXES DE PROPOSITIONS**

## Introduction

---

Quatre ans après la parution de la circulaire « maisons relais » du 10 décembre 2002, la DGAS, en partenariat avec la DGUHC, a souhaité lancer une évaluation du dispositif maisons relais – pensions de famille. Elle en a confié la réalisation au bureau d'études Ville & Habitat.

### Rappel des éléments de contexte

A partir des années 1990, diverses formules ont été expérimentées pour proposer un logement alliant autonomie et convivialité pour des personnes ne supportant pas les contraintes de la vie collective en foyer ou n'étant pas dans la dynamique d'insertion proposée par les CHRS. En 1997, en vue de structurer et développer ces initiatives, les ministères en charge de l'action sociale et du logement ont lancé un programme expérimental de pensions de famille sur la base d'un appel à projets. Au départ, 18 projets ont été retenus. Selon les termes de la circulaire du 10 décembre 2002, « *l'évaluation positive de l'expérimentation, tant dans ses dimensions sociales qu'économiques* » a conduit à envisager le lancement d'un programme beaucoup plus ambitieux. L'objectif a alors été fixé de créer un total de 5 000 places. Quatre ans après la parution de la circulaire maison relais, ce sont plus de 2 500 places qui ont été créées. En dessous des objectifs fixés, ce retard devrait être rattrapé du fait de l'accent mis sur ce type de structure par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. La montée en charge du dispositif pose plusieurs questions qui renvoient aux modalités d'appréhension du développement de cette offre en tant que tel mais aussi à la confrontation avec l'évaluation des besoins en logement pour les publics très défavorisés.

### Objectifs de l'évaluation

L'évaluation a ainsi pour objectif de faire un bilan de l'existant, de ses atouts et de ses limites, mais aussi de mieux accompagner à l'avenir le développement de l'offre. Il s'agit de mieux accompagner son développement futur tout en développant une meilleure connaissance de son suivi. Il s'agit aussi de faire émerger les propositions qui permettraient d'améliorer et d'optimiser l'investissement public dans le développement des maisons relais, de mieux l'adapter éventuellement aux publics concernés, de mieux articuler l'offre produite avec l'ensemble des dispositifs existants, de qualifier les opérateurs, de préciser ou développer éventuellement de nouveaux services, etc. On peut décliner ainsi les objectifs qui en découlent :

#### o Evaluer la pertinence et la plus-value des maisons relais

A partir des projets sociaux, des montages techniques et financiers, des approches en termes de qualité de services qui ont permis le développement d'une offre adaptée aux besoins en logement aux personnes en situation de grande précarité, il s'agit d'évaluer la pertinence et la plus-value des maisons relais. Il s'agit aussi de repérer les bonnes pratiques et les éléments facilitateurs ainsi que les difficultés et facteurs de blocages afin de proposer des pistes d'amélioration.

L'évaluation a ainsi cherché à apporter des éléments de réponse aux questions suivantes :

- A quels types de besoins répondent les maisons relais ? Quelle est la nature des publics accueillis mais aussi les trajectoires et les facteurs à l'origine de ces situations qui créent ou non la pertinence de la réponse maison relais ?
- Dans quel contexte d'identification des besoins d'une part, et d'offre d'hébergement et de logement très social d'autre part, les créations de maisons relais sont-elles venues s'inscrire ?
- Quels sont les fonctions et services développés au sein des maisons relais ? Quels sont les points forts mais aussi les difficultés qui émergent (fonction des hôtes, perception des maisons relais par les résidents...) ?

### o Construire un outil de suivi de l'offre en maisons relais

Face au développement de l'offre en maison relais, il est nécessaire d'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.

La mission a ainsi également eu pour objectif de créer un outil :

- Qui recense et localise l'ensemble des structures existantes sur le territoire ;
- Qui en décrive les principales caractéristiques : association gestionnaire, nombre de places, date d'ouverture... ;
- Qui permette d'être plus pertinent pour la programmation future, en lien avec les indicateurs existants ou à construire.

### o Formuler des propositions pouvant améliorer et optimiser le dispositif

En termes de produits de sortie de l'évaluation (outre la construction de l'outil de suivi), des propositions sont formulées pour améliorer et optimiser le dispositif. A ce stade de la mission, le présent rapport présente quelques pistes de travail qui seront complétées et développées lors de la tenue de deux journées de travail associant les services de l'Etat, les têtes de réseaux associatifs, les représentants des bailleurs sociaux... :

#### ⇒ Le 15 octobre 2007

- Matin : Les conditions de montage des projets et les relations gestionnaire/bailleur, afin de mieux identifier les conditions de faisabilité et les éléments de blocage à dépasser
- Après-midi : La démarche de programmation pour les maisons relais produites en neuf

#### ⇒ Le 12 novembre 2007

- Journée : Les fonctions développées par les personnels intervenant en maison relais et les compétences nécessaires pour les mettre en œuvre

## La méthodologie retenue

La mission s'est déroulée en trois phases distinctes :

- enquête par questionnaire auprès de l'ensemble des maisons relais et enquête renforcée par téléphone auprès d'un certain nombre d'entre elles,
- enquête qualitative auprès d'un échantillon de 9 structures,
- construction des outils et formulation de propositions.

La démarche a d'abord consisté à recenser auprès des DRASS et DDASS portant sur les maisons relais existantes et les projets en cours. 160 maisons relais, totalisant 2 749 places, ont ainsi été identifiées comme ouvertes au 31/12/06.

A partir de ce recensement, un questionnaire a été adressé à chacune des structures concernées. 119 questionnaires nous ont été retournés, soit un taux de réponse de 74%.

En lien avec le comité de pilotage, neuf sites ont été retenus pour faire l'objet d'études de cas : Entraide sociale Poitevine, Lusignan ; Samu social de Paris, Paris ; Cité Saint-Jean, résidence Batignolles, Paris ; Abri de la Providence, le Brin d'Espoir, Vern d'Anjou ; Martine Bernard, le Relais d'Ebblinghem ; Adrim, Marseille ; Les Invités au Festin, la maison des Sources, Besançon ; Habitat et Humanisme, Le Bistrot des Amis, Lyon ; Adoma, Montigny-les –Metz.

L'échantillon a ainsi été constitué afin d'apporter un certain nombre d'éléments à des questions évaluatives d'ordre général (sur la pertinence et les plus-values des maisons relais, les conditions de montage et de fonctionnement...) mais aussi en rapport avec des questions qui ont émergé à la lecture des questionnaires (publics « atypiques », logements en diffus...).

Un certain nombre d'entretiens ont également été conduits avec des personnes ressources : FNARS, Fondation Abbé Pierre, Union Sociale pour l'Habitat, UNAFAM, Petits Frères des Pauvres.

# PRESENTATION DE LA DEMARCHE

Evaluation quantitative et qualitative

## **Phase 1. Enquête par questionnaire auprès de l'ensemble des structures existantes (septembre-décembre 2006)**

- Recensement de l'ensemble des structures existantes auprès des DRASS
- Enquête de niveau 1: Envoi d'un questionnaire écrit à toutes les structures gestionnaires. Taux de réponse: 74%
- Enquête de niveau 2: Enquête renforcée par téléphone auprès d'une quarantaine de structures

⇒ Rapport intermédiaire + propositions pour le choix de l'échantillon

## **Phase 2. Enquête qualitative auprès d'un échantillon de 9 structures (janvier-mai 2007)**

- Collecte et analyse des documents existants (présentation du projet, bilan...)
- Entretiens auprès de l'ensemble des partenaires impliqués: administrateurs et salariés de l'association gestionnaire, résidents, DDASS, commune, conseil général...
- Investigations complémentaires sur les montages financiers et techniques

⇒ Monographies et analyse transversale

Construction des outils et formulation de propositions

## **Phase 3. Rapport final, formulation de propositions (juin-septembre 2007)**

- Groupes de travail à préciser
- Finalisation de la base de données, construction d'un outil de suivi de programmation

⇒ Rapport final d'évaluation comprenant des propositions en vue d'améliorations et d'adaptations éventuelles du dispositif

## **Présentation du rapport**

La première partie du rapport est consacrée à la restitution de l'enquête par questionnaire. Elle dresse un état des lieux sur la base des maisons ouvertes au 31/12/06, et plus particulièrement des 74% ayant répondu au questionnaire que nous leur avons adressé.

La deuxième partie du rapport restitue les matériaux collectés dans le cadre des 9 études de site, sous forme de monographies et de tableaux récapitulatifs.

La troisième partie présente des éléments d'analyse transversaux à partir des questions qui ont guidé la démarche d'évaluation. Elle reste pour partie encore à rédiger et à compléter à partir des discussions du comité de pilotage du 13 juillet 2007. Une version définitive, sur laquelle les membres du comité de pilotage seront également amenés à se prononcer, sera produite dans la suite de la réunion.

Enfin, la dernière partie du rapport est consacrée à la formulation des éléments clés de l'évaluation et des axes de propositions. Les propositions seront complétées à partir notamment des groupes de travail qui se réuniront en octobre et novembre 2007.

### ***Remerciements***

Le comité de pilotage et les auteurs du présent rapport souhaitent vivement remercier l'ensemble des acteurs qui ont répondu aux multiples sollicitations de l'équipe d'étude, tant au niveau de l'enquête par questionnaire que de la réalisation des études de site, et plus largement de l'évaluation dans son ensemble.

Au-delà des remerciements d'usage pour l'accueil et l'attention portés aux diverses questions posées, il faut souligner la très grande disponibilité et la rare qualité des contributions effectuées par toutes les personnes qui se sont impliquées dans la démarche d'évaluation ; les services de l'Etat bien sûr, les gestionnaires des maisons relais ainsi que leurs partenaires, et tout particulièrement les résidents qui ont accepté de nous faire partager leur vécu.

## **PARTIE 1. ETAT DES LIEUX : LES MAISONS RELAIS OUVERTES AU 31/12/06**

Les données globales d'état des lieux sont issues d'un recensement effectué auprès des DRASS et DDASS portant sur les maisons relais existantes et les projets en cours. **160 maisons relais, totalisant 2 749 places, ont ainsi été identifiées comme ouvertes au 31/12/06<sup>1</sup>**. La liste de ces maisons relais est présentée en annexe.

A partir de ce recensement, un questionnaire<sup>2</sup> a été adressé à chacune des structures concernées. **119 questionnaires nous ont été retournés, soit un taux de réponse de 74%**. Ces retours représentent un total de 2 085 places, soit 84% des places recensées au 31/12/06.

Un premier traitement des questionnaires avait été réalisé en décembre 2007, le taux de réponse était alors de 59%. Nous avons réactualisé ces données de façon à prendre en compte les questionnaires qui nous sont parvenus en 2007 suite à nos relances. Il est intéressant de souligner que les résultats en pourcentage ne s'en sont trouvés modifiés qu'à la marge. Ceci tend à montrer que l'échantillon ainsi constitué est bien représentatif de l'ensemble des maisons relais.

L'analyse des données ainsi collectées a permis de faire émerger un certain nombre de questions complémentaires pour l'évaluation à laquelle la suite de la mission s'est attachée à répondre.

Soulignons également qu'un certain nombre de maisons relais ont ouvert depuis le début de l'année 2007 que ne prend pas en compte l'enquête ainsi réalisée. Il conviendrait de pouvoir actualiser ces données fin 2007.

- **ETAT DES LIEUX GENERAL**
- **LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES MAISONS RELAIS**
- **LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PUBLICS LOGES**
- **LES MOYENS MOBILISES POUR LE FONCTIONNEMENT DES MAISONS RELAIS**

---

<sup>1</sup> Ce chiffre est inférieur à celui annoncé dans une version antérieure du rapport car un certain nombre de maisons relais identifiées comme potentiellement ouvertes, le projet ayant reçu un accord en comité régional, n'ont en fait pas ouvert dans l'année 2006. Pour certaines, l'ouverture est effective depuis 2007, pour d'autres, les projets sont toujours en attente.

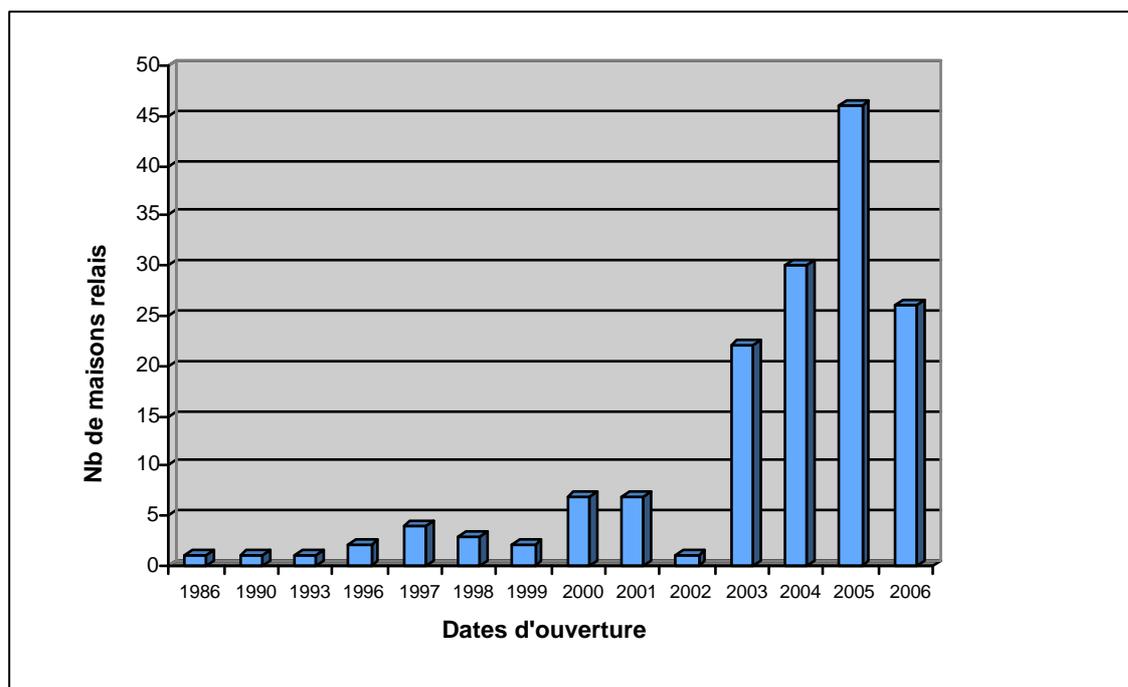
<sup>2</sup> Le questionnaire est présenté en annexe. Construit en lien avec la DGAS, il est structuré autour de 5 axes : « La carte d'identité » de l'association gestionnaire: nom de l'association, nom du référent, adresse, téléphone, date de création, nombre de salariés, principales activités... / Les principales caractéristiques de la maison relais : date d'ouverture au public, nombre de places, bailleur, montant de la redevance.... / L'équipe de la maison relais : nombre de salariés, qualification... / Les résidents accueillis (bilan du public accueilli en 2005) : situation familiale, ressources, situation de logement antérieure... / Montage financier, en investissement et en fonctionnement.

# 1. Etat des lieux général

---

## Eléments quantitatifs

- **160 maisons relais totalisant 2 749 places** ouvertes au 31/12/06.
- **Une augmentation continue du nombre de maisons relais ouvertes**<sup>3</sup>



Cette augmentation correspond à la montée en puissance du dispositif dans les politiques publiques :

- des expériences antérieures à l'appel à projet Pensions de famille de 1997 (5 maisons relais, soit 3%),
- la phase expérimentale 1997-2002 (24 maisons relais, soit 16%),
- la création de maisons relais suite à la circulaire de décembre 2002 (52 maisons relais créées en 2003 et 2004, soit 34%),
- et le renforcement du dispositif avec la loi de cohésion sociale de janvier 2005 (72 maisons relais créées en 2005 et 2006, soit 47%).

L'infléchissement perçu pour l'année 2006 est sans doute lié en partie au décalage entre des maisons relais ayant effectivement reçu un accord en comité régional en 2006 mais qui n'ont ouvert qu'en 2007 suite en particulier à des retards de travaux. Il peut traduire aussi des difficultés émergentes dans le montage de ce type de projets.

Il serait donc intéressant de pouvoir repérer les maisons relais qui ont effectivement ouvert en 2007, sur la base des 175 projets à court et moyen terme (2007-2009) que nous avons identifiés à partir des données transmises par les DRASS et les DDASS. Une actualisation du recensement global pourrait être envisagée fin 2007.

---

<sup>3</sup> Les données transmises ne nous renseignent pas sur l'année d'ouverture pour 7 maisons relais.

### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*Une augmentation du nombre de maisons relais selon deux logiques complémentaires :*

*- renforcement du dispositif sur des territoires déjà couverts avec des besoins très importants ?*

*- création d'une première maison relais dans des départements qui n'en avaient pas ?*

#### **➤ Répartition par nombre de places**

Près de la moitié (45%) des maisons relais ont entre 15 et 24 places ; 37,5% ont moins de 15 places ; et 17,5% ont plus de 25 places.

On constate par ailleurs une tendance des structures à se situer de plus en plus entre 15 et 24 places, au détriment des maisons relais de plus petite et de plus grande taille. Cette fourchette de places semble correspondre au projet social des maisons relais et à un équilibre de fonctionnement.

Nombre de places	Total		Avant 2003		Années 2003 et 2004		Années 2005 et 2006	
	Nombre de maisons relais	%	Nombre de maisons relais	%	Nombre de maisons relais	%	Nombre de maisons relais	%
De 1 à 14	60	37,5%	12	41%	19	37%	26	36%
De 15 à 24	72	45,0%	11	37%	22	42%	36	50%
25 et plus	28	17,5%	6	21%	11	21%	10	14%
Total	160	100%	29	100%	52	100%		

### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*La tendance des structures à se situer de plus en plus entre 15 et 24 places, au détriment des maisons relais de plus petite et de plus grande taille est-elle vérifiée ? Quels en sont les motifs, en termes de plus-value pour les résidents, de financement de fonctionnement, d'opportunité immobilière, etc. ?*

## Répartition géographique

On constate globalement une bonne couverture géographique avec des disparités selon les territoires :

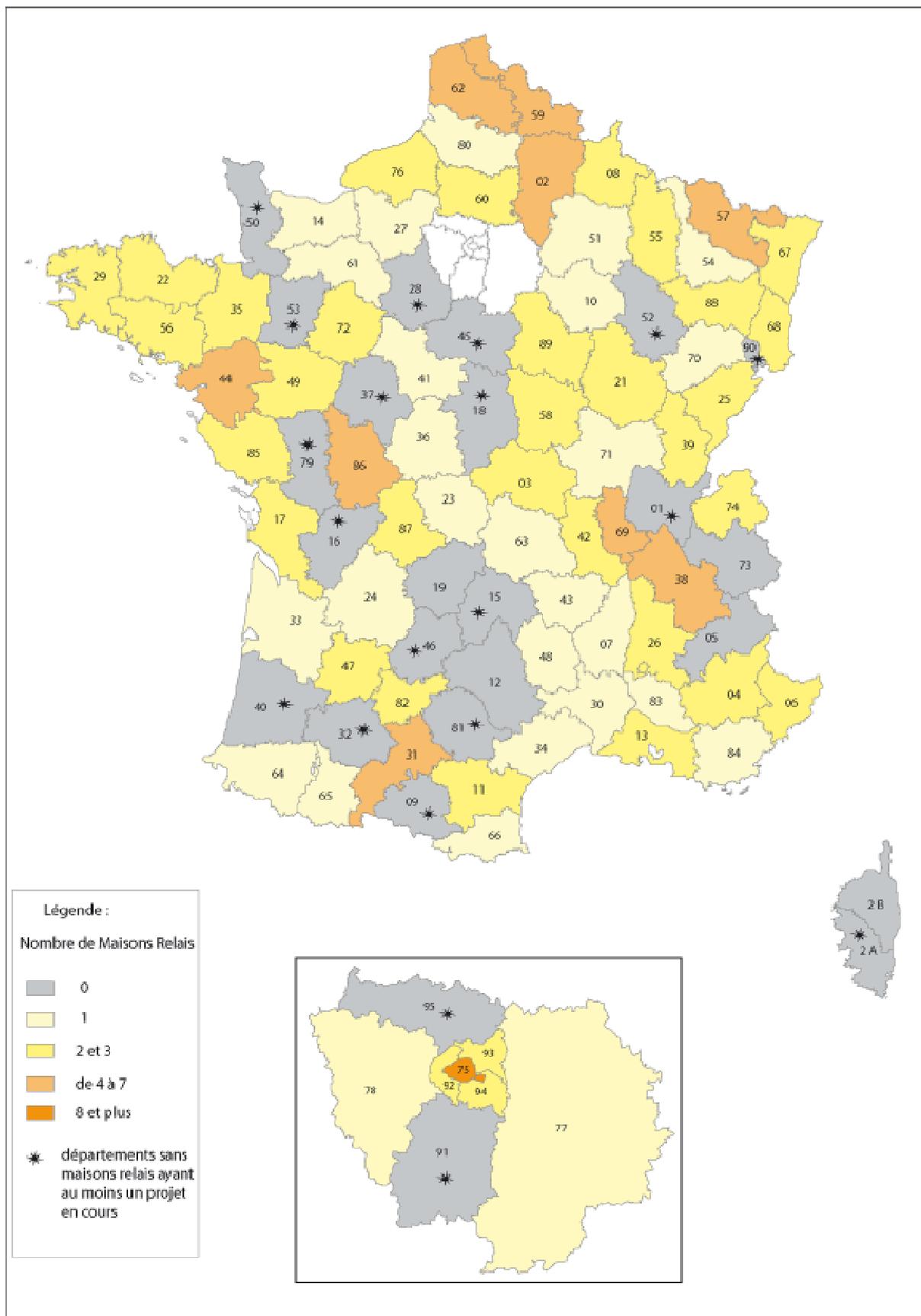
- Des maisons relais dans 70 départements de la France métropolitaine (environ 75%)
- 39% des départements concernés ne comptent qu'une maison relais ; 32% comptent deux maisons relais
- Paris (12 maisons relais) et le Rhône (7 maisons relais) comprennent à eux seuls 12% des maisons relais existantes
- Aucune maison relais dans les DOM pour l'instant ; cependant des projets sont en cours.

### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*Dans quelle mesure les différences repérées entre les territoires sont-elles liées :*

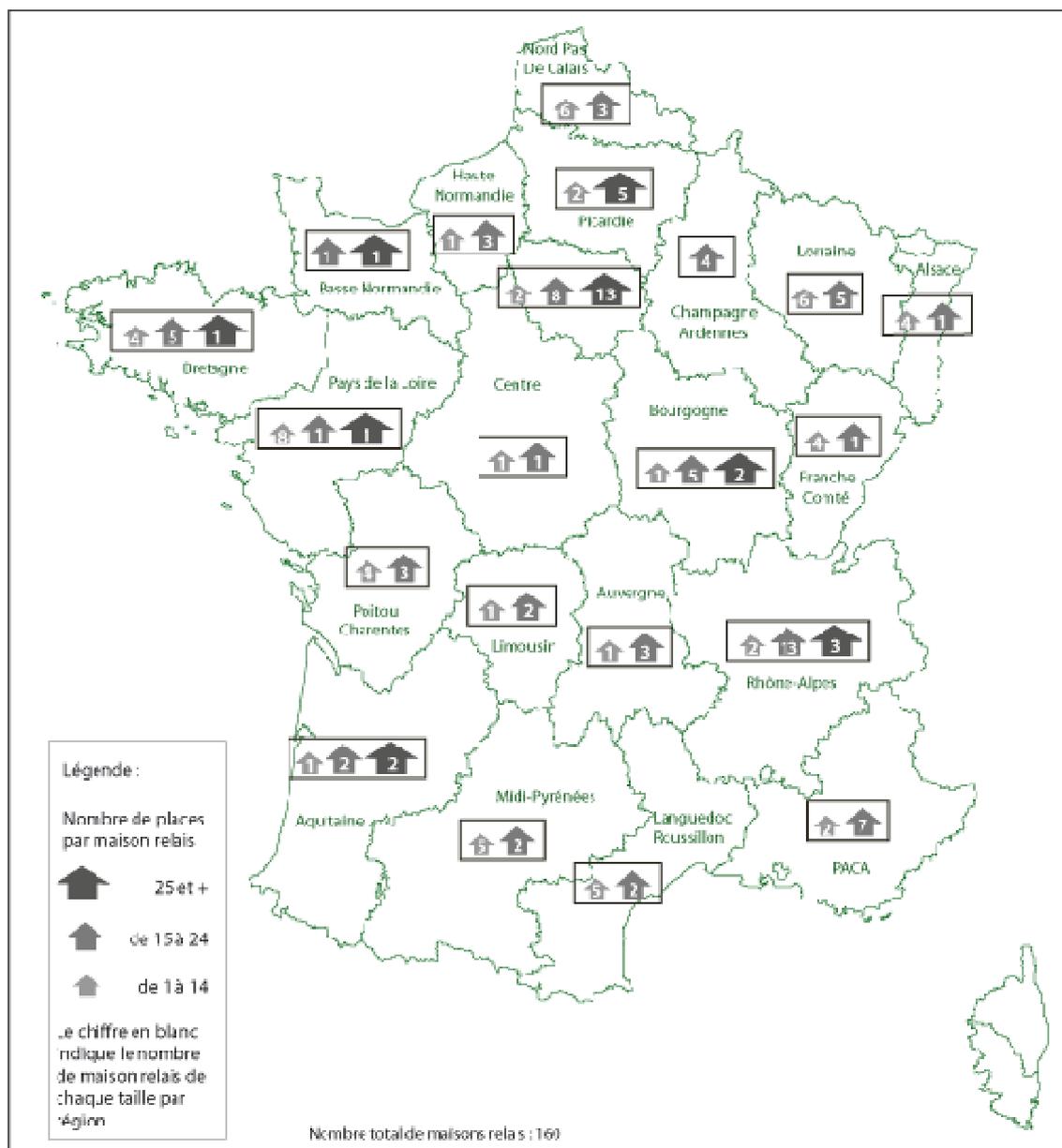
- *à l'ampleur et à la nature des besoins ainsi qu'aux modalités de leur repérage / identification ?*
- *aux jeux des acteurs locaux (existence d'expériences antérieures, associations ou collectivités locales porteuses de projet...) et/ou nationaux (appel à projet DGAS, diffusion de pratiques via des réseaux tels celui des Pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre...)?*

Un document annexe au présent rapport qui permettra de localiser l'ensemble des maisons relais ouvertes au 31/12/06 (éventuellement actualisé pour prendre en compte les maisons ouvertes en 2007) est actuellement en cours de réalisation. En plus de la localisation, ces cartes – réalisées à l'échelle régionale- porteront des indications sur le nombre de places et la date d'ouverture de chacune des maisons relais. Ce travail participera à la construction d'indicateurs à préciser dans le cadre de la LOLF (prise en compte notamment des agglomérations et des bassins d'habitat en plus des indicateurs départementaux).



**Nombre de maisons relais par département**

## NOMBRE ET TAILLE DES MAISONS RELAIS PAR REGION



## 2. Les principales caractéristiques des maisons relais

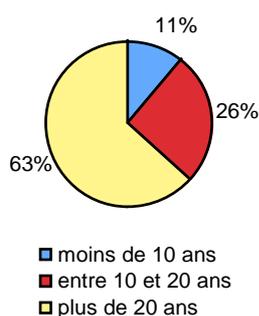
---

### Les gestionnaires

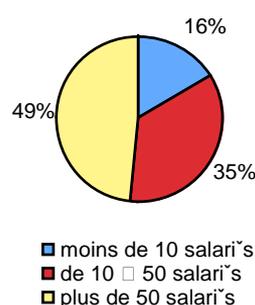
Plusieurs constats peuvent être faits quant aux gestionnaires des maisons relais existantes :

- 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 la réinsertion ;
  - mais aussi des UDAF, des CCAS, Adoma, l'Aftam, des structures en lien étroit avec le secteur psychiatrique,
- Plusieurs maisons relais gérées par des associations faisant partie d'une **même fédération ou d'un même réseau** : Fondation Abbé Pierre (dont une est gérée directement par la FAP, à Woippy en Moselle) ; Habitat et Humanisme ...

Répartition par date de création



Répartition par nombre de salariés



**Près des deux tiers** des structures gestionnaires ont **plus de 20 ans**.

On constate également que **près de la moitié a plus de 50 salariés** (22% de 51 à 100 salariés, 27% plus de 100 salariés).

Ces données tendent à souligner que la majorité des gestionnaires sont des **structures assez importantes**<sup>4</sup> et que la maison relais est venue compléter une gamme d'outils déjà existants.

Si l'on considère que plus des  $\frac{3}{4}$  des gestionnaires sont des **associations dont le métier est l'hébergement et l'insertion sociale**, on peut faire l'hypothèse que la maison relais vient souvent offrir une alternative aux CHRS et logements d'insertion déjà gérés.

Parmi les associations de création très récente, qui comptent généralement peu de salariés, certaines ont été créées dans le but de gérer la maison relais. Cependant, souvent il ne s'agit pas d'une création d'*ex nihilo* mais de la création d'une nouvelle structure adossée à une structure déjà existante.

---

<sup>4</sup> Cette donnée est corrélée par le fait 50% des gestionnaires ont une vocation d'intervention départementale et 14% une vocation nationale.

## Date de création et origine du projet

### REPARTITION PAR DATE D'OUVERTURE

	Nb de maisons relais	%
Avant 1997	5	4%
De 1997 à 2002	22	18%
De 2003 à 2006	92	77%
Total	119	100%

Conformément aux données sur l'ensemble des maisons relais recensées, **77% des maisons relais ont ouvert après 2003.**

Il faut souligner que 35% des structures ont reçu l'agrément maison relais **après leur création** :

- 26 car elles ont été créées avant la circulaire de décembre 2002 ; à la suite de la circulaire, elles ont bénéficié d'une mise en adéquation entre leur statut et leur projet social ;
- 15 soit car l'agrément est intervenu suite à la transformation d'une structure existante (ex. une résidence sociale jeunes) soit suite à un problème de délai entre l'ouverture effective et la date du comité régional de validation.

**82% des gestionnaires** nous ont déclaré avoir pris **eux-mêmes l'initiative de la création** de la maison relais. Face à des besoins locaux qu'ils avaient repérés à travers leurs activités, ils se sont saisis de la circulaire maison relais pour monter leur projet, voire ont contribué à créer le concept dès avant la circulaire.

On constate également que 18% des maisons relais ont été créées suite à une initiative inter partenariale, **souvent sous l'impulsion de la DDASS, parfois avec l'implication forte d'une collectivité locale.**

### **Question complémentaire pour l'évaluation**

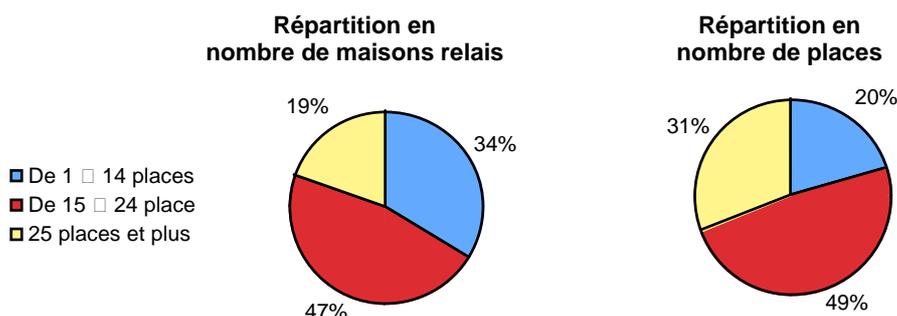
*Au-delà du constat de diversité des structures gestionnaires de maison relais, quels sont les points communs et les différences dans la définition et la mise en œuvre des projets ? Au fur et à mesure de leur développement, les maison relais ont-elles bénéficié de la capitalisation et de la diffusion des bonnes pratiques ? Comment ?*

## La structure de l'offre

La taille des maisons relais est très variable, de 4 places pour la plus petite à 39 pour la plus importante.

La majorité des maisons relais (47%) se situe cependant entre 15 et 24 places. La médiane est de 16.

Le nombre de maisons relais dont le nombre de places est inférieur à 15 apparaît en deuxième position, mais si l'on considère le nombre de places concernées, cette catégorie arrive logiquement alors en troisième position.



La très grande majorité (97 maisons relais, soit 82%) des maisons relais sont situées **sur un site unique**, sans logement diffus.

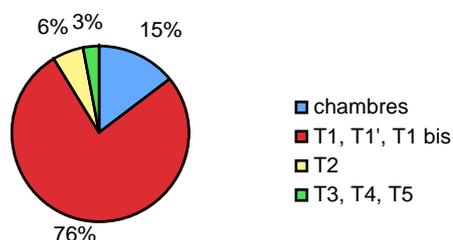
On constate cependant que l'ensemble de l'offre n'est pas structurée ainsi :

- 5 maisons relais sont sur **deux sites** et 1 maison relais est sur **trois sites** ; chaque site fonctionne comme une petite unité avec des synergies sur l'ensemble de la structure ; la moyenne est de 9 places par site ;
- 8 maisons relais sont structurées **autour d'un site et de logements en diffus** ; 44 places (39%) sont ainsi en diffus sur les 112 places concernées par ces maisons relais ;
- 8 maisons relais ont **tous leurs logements en diffus** ; pour 6 d'entre elles, il s'agit d'une situation provisoire, en attente par exemple de la construction d'un bâtiment unique, mais cette situation dure pour certaines depuis plusieurs années.

## Structure de l'offre par type de logements

Typologie	Nb	%
Chambres	235	15%
T1, T1', T1 bis	1 211	76%
T2	94	6%
T3 et plus	44	3%
Total	1 584*	100%

\*103 questionnaires renseignés



- La très grande majorité des logements sont des T1, T1' ou T1 bis ;
- Les chambres peuvent être individuelles ou partagées ;
- Dans la pratique, la plupart des T3, T4 et T5 sont des logements partagés par plusieurs résidents (sauf ceux consacrés à l'accueil des familles).

**Concernant le niveau d'équipements**, et conformément en partie à la répartition par type de logements, on constate que :

- 64% des logements sont équipés de kitchenettes ;
- 76% sont équipés de toilettes ;
- 77% sont équipés de douches.

**Question complémentaire pour l'évaluation**

*La diversité en terme de structure de l'offre relève-t-elle d'une logique par défaut ou bien d'un projet assumé ? Quelles alors sont les plus-values et les limites des différents types d'offre (sur un seul site/ en diffus ; niveau d'équipements...)*

**Localisation et insertion urbaine**

Si l'on considère la localisation des maisons relais, il apparaît que **89% d'entre elles sont situées dans une agglomération** ; et 11% en secteur rural.

Les distances aux commerces et services sont généralement courtes et la desserte en transports en commun assez bonne.

Distance aux commerces	%
Inférieur ou égal à 10 minutes	80%
Entre 11 et 20 minutes	13%
Plus de 20 minutes	7%
Total	100%

Distance aux services publics	%
Inférieur ou égal à 10 minutes	62%
Entre 11 et 20 minutes	29%
Plus de 20 minutes	9%
Total	100%

Distance aux services de santé	%
Inférieur ou égal à 10 minutes	68%
Entre 11 et 20 minutes	23%
Plus de 20 minutes	9%
Total	100%

Desserte par les transports en commun	%
Bonne	70%
Moyenne	21%
Mauvaise	9%
Total	100%

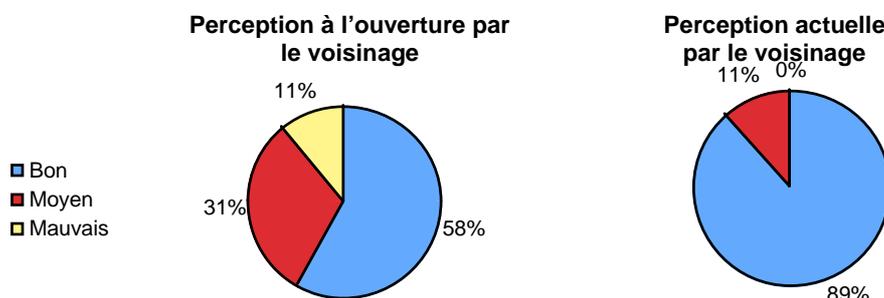
Ces constats sont conformes à l'objectif d'insertion urbaine des maisons relais.

On constate cependant que plusieurs maisons sont situées dans le rural. Deux explications peuvent être avancées : la volonté de permettre à des personnes d'être accueillies hors du milieu urbain où elles n'arrivent pas à se stabiliser ; et la réponse à des besoins locaux sur ce type de territoire.

**Question complémentaire pour l'évaluation**

*Les maisons relais situées en milieu rural sont-elles simplement liées à des opportunités (immobilières...) ou relèvent-elles véritablement de la réponse à des besoins locaux ? Si oui, quelles sont alors les implications en termes d'insertion ?*

Les gestionnaires déclarent que globalement les maisons relais sont **bien perçues par le voisinage** : 89% de bonne perception à l'heure actuelle. Cette donnée est en évolution positive par rapport à la perception à l'ouverture. D'après les entretiens que nous avons pu mener, le fait qu'il s'agit de petites unités, voire de logements diffus, participe largement de cette perception positive.



## Les bailleurs<sup>5</sup>

Il faut distinguer ici deux situations :

- celle où le **gestionnaire est lui même le propriétaire de la maison relais** ; c'est le cas pour **18% des structures** ; c'est le cas pour 15 maisons relais gérées par des associations, 3 gérées par l'AFTAM, 2 gérées par ADOMA et 1 par un CCAS.
- celle où **la propriété et la gestion de la maison relais sont dissociées** (82%) ; dans ce cas là, les types de bailleurs se répartissent comme suit. **Dans 63% des cas, il s'agit d'un bailleur HLM.**

	Nombre de maisons relais	%
Bailleurs HLM	61	63%
Bailleurs privés	18	18%
Autres bailleurs	12	12%
	<i>Dont – commune ou EPCI: 3</i>	
	<i>- Pact: 3</i>	
	<i>- Foncière Habitat et Humanisme :3</i>	
	<i>- Fondation Abbé Pierre : 1</i>	
	<i>- Autre :2</i>	
Bailleurs multiples (HLM, privé, commune)	7	7%
Total	98	100%

### Question complémentaire pour l'évaluation

*Quand le bailleur de la maison relais n'est pas le gestionnaire, comment s'organise la relation ? Comment se répartissent les fonctions et les postes budgétaires (ex. gestion locative, provisions grosses réparations...) ? Quels sont les points de blocage et les clarifications à rechercher ?*

<sup>5</sup> Il faut souligner que la partie du questionnaire concernant le bailleur de maison relais, ainsi que celle relative au montage en investissement, ont souvent été peu ou mal renseignées. Il a fallu dans un certain nombre de cas vérifier l'information par la lecture du rapport d'activités ou un entretien téléphonique. Ce constat traduit d'une certaine façon une forme de « déconnexion », ou d'absence de culture commune, entre le montage immobilier et le fonctionnement des projets, sur laquelle les conclusions de l'évaluation devront insister et apporter des pistes d'amélioration.

## Le montant des redevances

### MONTANT DES REDEVANCES PAR TYPE DE LOGEMENTS

Type de logements	Nb de quest. renseignés	Montant moyen	Minimum	Maximum
Chambre partagée	4	274 €	180 €	353 €
Chambre individuelle	18	299 €	220 €	430 €
T1	59	338 €	201 €	453 €
T1 '	16	393 €	364 €	493 €
T1 bis	24	415 €	300 €	567 €
T2	13	424 €	296 €	592 €

On observe logiquement une gradation du montant des redevances en fonction des types de logements. Le montant des redevances varie ainsi de 274 € en moyenne pour une chambre à 424 € en moyenne pour un T2.

Cependant, au-delà de ce constat, on observe des différences de prix importantes pour un même type de logements. L'analyse statistique seule ne permet pas d'expliquer ces écarts. Une lecture fine des questionnaires et des rapports d'activités permet toutefois de faire émerger un certain nombre de constats et d'hypothèses :

- D'abord, **en fonction du bailleur** et de la façon dont s'est fait **le montage en investissement** ; par exemple une association gestionnaire qui a bénéficié de l'apport sous forme de donation d'un bâtiment pour réaliser le projet de maison relais n'a pas besoin de répercuter le coût de l'investissement sur les résidents, à l'inverse d'une structure qui se sera endettée pour une construction neuve ou une acquisition-réhabilitation; par ailleurs, si le gestionnaire n'est pas le propriétaire, le montant de la redevance dépend des loyers pratiqués par les différents bailleurs, HLM et privés.
- Ensuite, selon les maisons relais, le montant de la redevance peut varier selon les **prestations qu'elle contient**. Au delà, du strict montant de la redevance, il convient d'apprécier **l'ensemble des participations financières**. 45% des gestionnaires ayant répondu au questionnaire déclarent ainsi l'existence d'autres participations financières. Dans la quasi-totalité des cas, ces participations sont liées à des frais d'alimentation et de laverie. On constate deux modalités principales de mise en œuvre de ces prestations ; soit sous forme de forfait soit à l'unité (en général de façon optionnelle). A titre illustratif, citons un forfait mensuel repas-blanchisserie de 209 € (pour un T1 à 211 €) ou bien encore des frais d'alimentation de 50 €, 80 €, 115 € ou bien encore 136 € (les différences de prix s'expliquent par le nombre de repas et la mobilisation ou non de partenaires type banque alimentaire). Concernant les tarifs à l'unité, le prix d'un repas varie généralement entre 2 et 3 €, et celui d'un lavage entre 1 et 2 €.
- Enfin, le montant de la redevance varie fortement selon **les politiques des gestionnaires**. Les pratiques sont peu homogènes. Certains préfèrent appliquer un même tarif à tous les résidents, d'autres des tarifs différenciés selon le type de logement. Des gestionnaires raisonnent également en termes de taux d'effort (50 % des ressources pour le foyer St Benoît Labre, 75% pour l'association Aide aux sans logis).
- Les données collectées font apparaître un **montant moyen du résiduel de 75 €** pour un bénéficiaire du RMI. Pour les raisons que nous venons d'évoquer, ce chiffre est à prendre avec précaution.

#### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*Comment expliquer les écarts rencontrés ?*

*A quoi sert précisément la redevance ? Que comprend-elle ?*

### 3. Les principales caractéristiques des publics logés

---

Les résultats suivants portent sur un total de **88 questionnaires renseignés** :

- 31 maisons relais n'étaient pas concernées par cette partie du questionnaire car elles ont ouvert fin 2005 ou en 2006 ;
- un questionnaire non renseigné.

#### L'accueil des familles avec enfants

En 2005, 19 maisons relais, soit **19% des questionnaires renseignés**, ont accueilli **des familles avec enfants**.

Au total, **sur un total de 1 632 personnes logées, 101 étaient des enfants** (soit 6%).

#### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*Comment et pourquoi certaines maisons relais ont-elles été amenées à loger des enfants ? S'agit-il d'un véritable projet par rapport à l'identification de besoins relevant des maisons relais (et si oui, dans quelles proportions) ou bien d'un ajustement par rapport à des opportunités de bâti notamment ?*

#### Les situations familiales

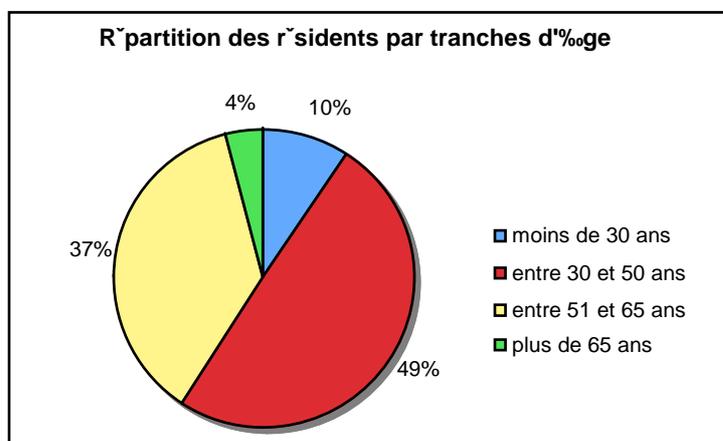
Concernant la situation familiale, il apparaît, assez logiquement par rapport à la vocation des maisons relais, que la **quasi totalité des personnes logées sont isolées** :

- 59% de célibataires,
- 32% de personnes divorcées ou séparées,
- 4% de veufs (ves).

Notons toutefois que 5% des résidents sont en couple.

**57 adultes ont des enfants à charge**. La question telle que formulée dans le questionnaire ne permet pas de faire apparaître explicitement si les enfants à charge sont logés au sein de la maison relais. Cependant, cette donnée de 57 adultes avec enfants à charge est cohérente avec le chiffre de 101 enfants logés en 2005.

#### L'âge des résidents



Si l'on considère l'âge des adultes, il apparaît que **la majorité a entre 30 et 50 ans**. Viennent ensuite les 51-65 ans. Au total, ce sont 86% des résidents qui ont entre 30 et 65 ans.

Notons également la présence de deux autres tranches d'âge qui n'étaient pas initialement en cœur de cible des maisons relais :

- **10% de personnes ayant moins de 30 ans ;**
- **4% de personnes de plus de 65 ans.**

#### Questions complémentaires pour l'évaluation

- *En quoi, et sous quelles conditions, les maisons relais sont-elles adaptées ou pas à une partie du public jeune ?*
- *Quelle prise en compte des besoins liés au vieillissement des résidents ?*

### Situation professionnelle et niveau de revenus

#### Situation professionnelle

	Nb	% (sur total renseigné)
CDI/CDD	157	12%
A la recherche d'un emploi	216	16%
En formation qualifiante	35	3%
Retraité	121	9%
Sans activité	696	52%
Autre	111	8%
NR	195	--
Total	1 531	100%

#### Nature des revenus principaux

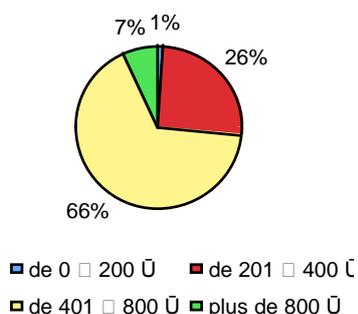
	Nb	% (sur total renseigné)
Salaire	181	13%
RMI/RMA	402	28%
AAH	527	36%
Autre (Assedic, retraite...)	333	23%
NR	88	--
Total	1 531	100%

**La majorité des résidents est sans activité**, soit qu'ils perçoivent le RMI sans rechercher d'emploi, soit que leur handicap ne leur permette pas de travailler auquel cas ils perçoivent l'AAH.

Au total, les bénéficiaires du **RMI représentent 28% des résidents** et les bénéficiaires de **l'AAH 36%**.

Notons que **12-13% des résidents ont un emploi** et que leurs revenus principaux en sont issus.

#### Répartition par tranches de revenus (hors allocation logement)



- En conformité avec le fait que 63% des revenus sont issus du RMI ou de l'AAH, 64% des résidents ont des revenus compris entre 401 et 800 €.
- 7% ont des revenus supérieurs à 800€, il s'agit sans doute d'une partie des résidents ayant un emploi.
- Soulignons que les personnes qui ont des revenus du salariat ont souvent de très petits revenus, il s'agit généralement de temps partiels et/ou de contrats aidés.

## Suivi médical

**71% des résidents ont un suivi médical ; et 36% ont un suivi psychiatrique**, représentant respectivement 1 019 et 519 personnes (ces chiffres sont des minima car, sur 88 questionnaires renseignés, seulement 82 l'ont été renseignés sur ce point).

### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*Rappelons que ces données ont été collectées avant la mise en place des résidences accueil handicapés psychiques. Un certain nombre de maisons relais accueillant exclusivement des malades psychiques pourront ainsi recevoir un agrément plus en adéquation avec la réalité du public qu'elle accueille.*

*Ce point n'évacue cependant en rien la question de la part de personnes souffrant de troubles psychiques et psychiatriques accueillis en maisons relais et des nécessaires partenariats pour y répondre. Au-delà d'un clivage apparent entre malades psychiques et autres résidents, il apparaît une fragilité psychologique très forte des publics, qu'ils souffrent d'un handicap psychique ou que leur parcours ait été à l'origine de troubles psychologiques ou d'une maladie psychiatrique.*

## Tutelle

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

### **Question complémentaire pour l'évaluation**

*Ce constat pose la question de l'autonomie. Les résidents, pour une partie d'entre eux, ont une autonomie relative (par exemple par rapport à la gestion de leur budget). L'autonomie dont il est question en maison relais semble donc renvoyer plutôt à la question de la capacité à occuper un logement.*

## Situation d'isolement

**46% des résidents sont perçus comme totalement isolés** par les équipes des maisons relais, contre 54% disposant d'un réseau de relations, familiales ou autres.

## Situation antérieure de logement

Les situations de logement antérieures font apparaître une grande fragilité des parcours résidentiels des personnes logées :

- **16% des résidents vivaient dans la rue ou dans un habitat de fortune** avant d'intégrer la maison relais.
- **35% proviennent d'un CHRS** ou autres structures d'hébergement.

On constate également que **13% des résidents étaient en hôpital et hôpital psychiatrique**, souvent dans le cadre d'un parcours marqué par des ruptures.

Les **17% de personnes logées précédemment dans un logement autonome** n'ont généralement pas pu s'y maintenir pour des problèmes de fragilité psychologique.

Soulignons cependant que la question telle que formulée ne permet pas d'apprécier les parcours des résidents. Il est vraisemblable que, pour une partie d'entre eux, les résidents précédemment en hôpital pouvaient être avant cela en CHRS ou hôtel meublé par exemple.

#### SITUATION ANTERIEURE DE LOGEMENT

	Nb	% (sur total renseigné)
Logement parc privé ou parc social	239	17%
CHRS, résidence sociale	491	35%
Hôpital, hôpital psychiatrique	177	13%
Hôtels	105	8%
Hébergement chez un tiers	147	11%
Rue, habitat de fortune	224	16%
NR	148	- -
Total	1 531	100%

#### Durée de résidence

Les données sur les durées de résidence sont forcément biaisées car comme nous l'avons déjà souligné beaucoup de maisons relais sont de création très récente et n'ont donc pas de recul suffisant sur ce point : le fait que 42% des résidents le sont depuis moins d'un an et 38% entre 1 an et 3 ans s'explique ainsi **par l'effet conjugué des créations récentes et du plus fort turn over** sur certaines maisons, mais il n'est pas possible d'isoler ce phénomène dans une lecture agrégée des données.

La lecture des pourcentages fait cependant bien apparaître la vocation de logement durable de la maison relais : **21% des résidents le sont depuis plus de 3 ans.**

#### DUREE DE RESIDENCE AU 31/12/05

	Nb	% (sur total renseigné)
Moins de 3 mois	108	9%
Entre 3 mois et 1 an	407	33%
Entre 1 et 3 ans	462	38%
Entre 3 et 6 ans	179	14%
Plus de 6 ans	71	6%
NR	304	- -
Total	1 531	100%

#### Les sorties

Au travers des questionnaires reçus, nous avons comptabilisé **294 personnes ayant quitté les maisons relais en 2005.**

- **La majorité (39%) a accédé à un logement autonome**, dans le parc social ou le parc privé. On peut faire l'hypothèse que, pour ces personnes, la maison relais a été un lieu qui leur a permis d'envisager un autre projet de logement et de vie.
- Au contraire, pour **26% des personnes, la maison relais n'aura pas permis une stabilisation voire une amélioration** de leur situation logement -et vraisemblablement sociale : sorties vers un CHRS, la rue, un habitat de fortune, un hôtel...
- Notons également que **16 résidents sont décédés** ; la fragilité sociale et psychologique du public ainsi que ses conditions de vie antérieures participent largement à expliquer ce constat.

## POUR LES RESIDENTS AYANT QUITTE LA MAISON RELAIS EN 2005, SORTIE VERS :

* 81 questionnaires renseignés	Nb	% (sur total renseigné)
Logement parc privé ou parc social	115	39%
CHRS, résidence sociale	36	12%
Hôpital, hôpital psychiatrique	37	13%
Hôtels	11	4%
Hébergement chez un tiers	35	12%
Rue, habitat de fortune	28	10%
Décédé	16	5%
Autre	16	5%
Total	294	100%

### Listes d'attente et refus d'admission

50% des maisons relais disposent d'une liste d'attente. D'après les informations transmises, ce sont aujourd'hui 291 personnes qui sont inscrites sur ces listes. Cependant ce chiffre n'est pas du tout significatif, il doit être considéré tout à fait comme un minima. Le cas le plus fréquent est de ne pas avoir de liste d'attente ou de ne pas y inscrire toutes les demandes car la maison relais ne peut y faire face.

Bien plus significatif est le fait que 82% des maisons relais ont procédé à des refus d'admission. Sachant que plusieurs maisons relais ont ouvert récemment et ont donc eu des places disponibles pour accueillir des résidents, ce chiffre apparaît tout à fait important. Il traduit cependant plusieurs types de réalités :

- d'abord, le **manque de places** en maisons relais au regard des besoins ;
- ensuite, l'**inadéquation des profils** des personnes avec le projet de la maison relais (ex. en cas troubles psychiatriques très importants ou de handicaps physiques), et souvent plus encore le fait que leur présence pourrait perturber un équilibre de peuplement : les gestionnaires interrogés ont à plusieurs reprises mentionné l'importance de conserver un équilibre dans les profils des résidents de façon à ce que le collectif puisse bien fonctionner, sans pour autant que cet impératif puisse être réduit à une approche par quota ;
- enfin, des **refus** de certaines personnes qui ont préféré ne pas intégrer la maison relais, en général à cause d'un défaut d'adhésion à la dimension collective du projet.

## 4. Les moyens mobilisés pour le fonctionnement des maisons relais

---

### L'équipe de la maison relais

Le nombre de salariés travaillant au sein des maisons relais varie entre 1 et 11, en fonction notamment du nombre de places dont dispose la maison relais. Il ne s'agit cependant pas du seul critère, ce chiffre variant surtout en fonction du projet et du nombre d'intervenants nécessaires pour y concourir. En effet, si l'on considère le nombre d'équivalent temps plein, on s'aperçoit que les écarts sont beaucoup moindres. Globalement, **le nombre d'ETP est compris entre 1 et 2.**

REPARTITION DU NOMBRE DE SALARIES ETP DE LA MAISON RELAIS EN FONCTION DU NOMBRE DE PLACES

Nb de places	ETP inférieur à 1	ETP = 1	Sup. à 1 jusqu'à 2 compris	Sup. à 2 jusqu'à 4 compris	Supérieur à 4	NR
De 1 à 14 places	4	5	22	6	2	1
De 15 à 24 places	0	11	23	21	0	1
25 places et plus	0	3	7	8	4	1
Total	4	19	52	35	6	3

Le décalage entre le nombre d'intervenants pour un même nombre d'ETP apparaît d'autant plus important que la structure gestionnaire compte plus de salariés, les fonctions de coordination/chef de service ou bien encore de secrétariat et comptabilité étant ainsi partagées sur l'ensemble de la structure.

**Les fonctions de l'hôte** sont ainsi amenés à évoluer selon les structures gestionnaires. 53% des hôtes ont une fonction de gestion ; dans les autres cas, c'est une autre personne de la structure qui s'en occupe. On retrouve par contre quasiment toujours une fonction d'animation et de médiation à l'intérieur de la structure (96%) et, dans une moindre proportion, de lien et de médiation avec l'environnement (84%).

La fonction d'animation s'appuie notamment sur la présence d'espaces collectifs intérieurs (97%) et extérieurs (81%). Les activités collectives sont principalement tournées autour des repas et de sorties culturelles et sportives mais aussi d'ateliers (jardinage, bricolage informatique...).

Dans 79% des cas, l'hôte n'est pas présent la nuit ; il peut par contre y avoir un système de permanence téléphonique. A noter également que dans 73% des cas, il n'y a pas de gardien ou veilleur de nuit.

Pour la raison évoquée plus haut, à savoir que les hôtes sont davantage inscrits dans une équipe que porteurs à eux seuls de cette mission, il est **difficile d'en établir le profil**, tant en termes d'âge et de sexe que de qualification. La terminologie elle-même varie : maîtresse de maison, accompagnant, animateur...

## Les partenariats opérationnels

### o Au niveau de l'attribution

Le partenariat se met d'abord en œuvre au niveau de l'orientation et de l'attribution.

**84%** des personnes logées ont été orientées vers les maisons relais **par des travailleurs sociaux**. Mais on note également d'autres orientateurs ; notamment les CHRS et les hôpitaux psychiatriques.

**Dans 88% des cas, il existe une commission d'attribution.** Dans les autres cas, les admissions se font au fur et à mesure sur dossiers et entretiens. Cependant, les compositions des commissions sont très variées. Ainsi,

- 22% sont internes, à savoir regroupant des salariés voire des bénévoles de la structure ;
- dans 78% des cas, les commissions d'attribution associent des partenaires extérieurs, sous des configurations diverses : très généralement y participent, les référents orientateurs ; dans 57% des cas, les DDASS y sont également associées.

### o Au niveau du suivi

Dans le suivi, le partenariat s'opère surtout dans le fait que l'orientateur reste le référent de la personne logée. On retrouve ainsi logiquement de nombreux partenariats avec des **travailleurs sociaux** (dans 97% des cas). On note également que les **établissements de santé ou médico-sociaux** sont des partenaires privilégiés des maisons relais (85%). Ces partenariats peuvent parfois prendre la forme de convention avec le secteur psychiatrique. Selon les personnes rencontrées, ce type de partenariat est tout à fait nécessaire au regard des difficultés des personnes logées, soit qu'elles souffrent d'un handicap mental ou que leur parcours ait été à l'origine de troubles psychologiques ou d'une maladie psychiatrique.

Notons aussi que 66% des gestionnaires déclarent avoir des partenariats avec des associations caritatives, et 41% avec des bailleurs sociaux.

## Les financements

### o En investissement

#### MOYENNE PAR PLACE DU BUDGET D'INVESTISSEMENT

	Nb	% (sur total renseigné)
Moins de 25 000 €	2	8%
Entre 25 000 et 50 000 €	10	40%
Entre 50 000 et 75 000 €	6	24%
Entre 75 000 et 100 000 €	3	12%
Entre 100 000 et 125 000 €	2	8%
Plus de 125 000 €	2	8%
Total	25*	100%

\* 25 questionnaires renseignés sur cette question

Sur les 25 questionnaires renseignés sur la question du budget d'investissement, il apparaît des **différences très importantes**. Il faudrait pouvoir disposer de plus d'informations pour expliquer ce constat (neuf/acquisition ; taille du bâtiment ; localisation...).

En termes de moyens mobilisés, il apparaît que la subvention et le prêt **PLAI** ont très souvent été mobilisés (78% des cas sur les 68 questionnaires renseignés sur cette question). Interviennent ensuite des différences selon si le gestionnaire avait ou non des **fonds propres** à investir dans le projet, ou encore selon l'implication des **acteurs locaux** (par exemple, la région Ile-de-France).

Il a été signalé à de nombreuses reprises, la **difficulté des partenaires financiers à s'engager** tant que d'autres financeurs n'avaient pas formellement donné leur accord ainsi que la **lenteur administrative** de traitement des dossiers.

Pour 41 maisons relais (créées après décembre 2002) qui ont répondu précisément sur la date de validation en comité régional et la date d'ouverture au public, le délai moyen a été de 10 mois, avec cependant des écarts importants selon les projets. Plusieurs interlocuteurs ont par ailleurs signalé que leur dossier n'a été validé qu'une fois que tout était quasiment bouclé (montage financier, prospection immobilière...); ce qui a d'ailleurs pu poser des problèmes à certains partenaires qui demandaient un accord de principe du comité régional de validation.

#### DELAI MOYEN ENTRE LA VALIDATION DU PROJET ET L'OUVERTURE EFFECTIVE

	Nb de maisons relais	%
Jusqu'à 6 mois compris	19	46%
Entre 7 et 12 mois	10	24%
Entre 13 et 24 mois	8	20%
Entre 25 et 36 mois	2	5%
Plus de 36 mois	2	5%
Total	41*	100%

\* 41 maisons relais créées après 2002, ayant reçu l'agrément maison relais avant l'ouverture, dont le questionnaire est renseigné sur cette question.

#### o En fonctionnement

#### MOYENNE PAR PLACE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT

	Nb	% (sur total renseigné)
Moins de 5 000 €	1	2%
Entre 5 000 et 7 500 €	6	14%
Entre 7 500 et 10 000 €	25	57%
Entre 10 000 et 12 500 €	9	20%
Supérieur à 12 500 €	3	7%
Total	44*	100%

\*44 questionnaires renseignés sur cette question

Là encore des **différences importantes** existent. Elles sont liées aux co-financements mobilisés en plus de la dotation par place de l'Etat, par exemple des financements du FSL, de gestion locative adaptée, du conseil général au titre du handicap, de fonds privés comme la Fondation Abbé Pierre.

Les éléments collectés au travers des études de site ont permis d'apprécier plus financièrement la question des financements.

## **PARTIE 2. ETUDES DE SITE**

9 maisons relais ont été retenues pour faire l'objet d'une étude de site. Pour chacune des maisons relais, nous avons rencontré l'équipe intervenant dans la maison relais, des partenaires et des résidents. Ces investigations ont donné lieu à la rédaction des monographies présentées dans les pages suivantes.

L'ensemble des monographies a été relu par les gestionnaires ou les responsables des maisons relais.

L'échantillon constitué l'a été à la fois dans une optique de recherche de représentativité (au niveau géographique, du nombre de places, des dates d'ouverture...) mais aussi de façon à retenir certaines maisons relais « atypiques » pour pouvoir répondre à des questions clés relatives à l'évaluation : maison relais accueillant des enfants, maison relais logeant (quasi)exclusivement des malades psychiques, maison relais dont tous les logements sont en diffus...

- **ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE – LUSIGNAN**
- **SAMU SOCIAL – L'ALCHIMIE DU JOUR – PARIS**
- **CITE SAINT-JEAN – RESIDENCE BATIGNOLLES – PARIS**
- **ABRI DE LA PROVIDENCE – LE BRIN D'ESPOIR – VERN D'ANJOU**
- **MARTINE BERNARD – LE RELAIS D'EBBLINGHEM**
- **ADRIUM – LA PENSION DE FAMILLE – MARSEILLE**
- **LES INVITES AU FESTIN – LA MAISON DES SOURCES – BESANCON**
- **HABITAT ET HUMANISME RHONE – LE BISTROT DES AMIS – LYON**
- **ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ**
- **TABLEAUX COMPARATIFS DES ETUDES DE SITE**

## ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN

ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE	
Adresse de la maison relais : 18, cité des Vallées et rue de la Fée Mélusine – 86600 LUSIGNAN	
Adresse du siège social : Centre de vie rurale Le Logis de la Cour. 18, rue Pictave – 86600 JAZENEUIL	
Nom du contact : Luc BRION, chef de service	Téléphone : 05 49 53 56 29
Association créée en 1963	Nb total de salariés de l'association : 63 Equipe de la maison relais : 1 ETP
Date d'ouverture de la maison relais : 2004 (d'abord 5 places sur un site puis en 2006 ouverture du second site)	15 places (T1) sur 2 sites

### HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

L'Entraide Sociale Poitevine (ESP), créée en 1963, est une **association de la Vienne spécialisée dans l'accueil des publics en difficulté** : elle gère des CHRS sur Poitiers, des places de CADA et en ALT, un centre de vie rurale.

La création de la maison relais s'est inscrit dans l'évolution globale de l'association. Celle-ci s'est structurée au départ sur la gestion d'un CHRS à Poitiers. Partant du constat que de nombreuses personnes hébergées au CHRS étaient des anciens ruraux qui s'étaient trouvés marginalisés du fait des évolutions économiques notamment, l'ESP a créé un centre de vie rurale à Jazeneuil, le Logis de la Cour. Il s'agit d'un lieu qui notamment est à la fois CHRS et compte des logements thérapeutiques. Certaines personnes étaient hébergées au Logis de la Cour depuis plusieurs années, avec une certaine autonomie sans pour autant être en capacité d'être dans un logement complètement autonome. L'association s'est saisie du dispositif maison relais pour créer une offre de logements individuels où les résidents sont cependant fortement accompagnés.

Le projet – agréé en 2004 pour 15 places - s'est construit au départ sur l'idée du rachat par un bailleur social d'une ancienne école privée en centre bourg à Lusignan. Ce montage immobilier n'a finalement pas vu le jour (prix de vente trop élevé, manque de volonté politique du maire...). Face à cela, 5 logements ont ainsi d'abord été créés dans une maison de bourg louée à un propriétaire privé. Les 10 autres logements créés ensuite l'ont été par transformation d'une cage d'escalier d'un petit collectif HLM existant. Il s'est ainsi passé deux ans entre l'agrément et l'ouverture de l'ensemble des places de la maison relais.

### DESCRIPTION DU BATI

En lien avec l'historique de la prospection foncière, la maison relais est localisée sur **2 sites** à Lusignan :

- 5 places dans une maison de bourg,
- 10 places dans un petit collectif HLM de l'OPAC 86 ; ces logements ont été créés par transformation de 5 T5 en 10 T1 dans une même cage d'escalier, il a donc fallu reloger les anciens locataires et faire les travaux avant de pouvoir y installer la maison relais.

Il s'agit d'appartements type T1 avec salle de bains et cuisine.

Le **local commun** est un appartement situé dans le collectif HLM dans la même cage d'escalier que les appartements maisons relais. Il comprend un bureau, une salle de documentation, une buanderie (mise à disposition d'une machine à laver), une cuisine et une salle à manger. C'est là qu'ont lieu les activités collectives (prise de repas 2 fois par semaine par groupe de 7 environ...).

Les logements n'étaient **pas meublés** par principe au moment de l'installation des résidents. Ils l'ont été au cas par cas, en fonction des ressources des résidents et des aides financières mobilisables, mais aussi en faisant appel à du mobilier prêté par l'ESP.

Cette configuration du bâti, renforcée par le fait que sur les boîtes aux lettres sont inscrits les noms des résidents comme pour tous les locataires et non celui de l'association, participe à la **non stigmatisation de la maison relais dans son environnement**.

Par ailleurs, il faut souligner que, bien que située en secteur rural, la maison relais est localisée dans une commune relativement importante, bien dotée en commerces, services (médecins, infirmiers...), associations (associations d'insertion par l'emploi, associations sportives...).

## **DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES**

---

Les résidents de la maison relais bénéficient de :

- un accompagnement à l'hygiène corporelle et de l'appartement,
- des activités collectives,
- un suivi et une médiation avec les partenaires extérieurs.

Concernant **l'accompagnement à l'hygiène corporelle et de l'appartement**, il s'appuie sur les visites régulières de l'hôte dans chacun des logements. Si un souci est repéré, il peut être fait appel à une ADMR (aide à domicile en milieu rural).

**Les activités collectives** ont lieu le mardi et le jeudi. Par groupe de 7 ou 8 personnes, les résidents se retrouvent vers 9h-9h30 pour prendre le café ensemble et élaborer avec l'hôte de maison le repas. C'est l'occasion de donner des conseils sur l'hygiène alimentaire à des personnes qui ont souvent vécu longtemps en institution et ne savent plus se préparer de repas équilibrés, qui soient en outre adaptés à leurs faibles moyens financiers. Il s'agit de « *montrer qu'on peut manger sainement à pas cher* » (repas autour de 2,50 € ou 3 €). Le groupe fait ensuite les courses et prépare le repas. Ces temps collectifs peuvent également être l'occasion d'organiser des débats sur des sujets divers. Ces activités ont lieu dans le local commun qui est accessible à l'ensemble des résidents (à l'exception du bureau de l'hôte).

Il est également assuré **un suivi de l'ensemble des partenariats** mis en œuvre autour de chaque résident : médecin, tuteur, etc. (voir infra. Partenariats).

## **MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE**

---

L'association ESP est locataire de l'ensemble des logements et les résidents ont un statut de sous-locataires. Ainsi, en cas d'impayés, les bailleurs ne prennent aucun risque. Sans cette condition, le bailleur privé des logements situés rue Fée Mélusine n'aurait d'ailleurs pas accepté.

Le loyer effectivement versé par l'association aux bailleurs est répercuté au réel sur les résidents, d'où des légères différences de prix en fonction des m<sup>2</sup> habitables. Globalement, les loyers charges comprises se situent autour de 340-350 €.

A cela s'ajoute 30 € par mois qui participent à la location du local commun, à l'utilisation qui y est faite en eau et électricité (notamment pour le linge et les repas), l'amortissement du matériel, etc.

Les résidents bénéficient de l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) rue Fée Mélusine et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le collectif HLM.

Les repas pris en commun sont payés au réel par chacun des résidents y ayant participé.

Si une sortie à l'extérieur est réalisée (ex. cinéma), chacun paie sa place.

Les résidents de la maison relais peuvent profiter du minibus du Logis de la Cour mis à disposition gratuitement si besoin.

## LES RESIDENTS

Beaucoup des résidents de la maison relais étaient auparavant logés au Logis de la Cour. Leurs profils et leurs attentes étaient bien connus par l'association et les personnes étaient prêtes à s'engager dans la démarche car elles étaient dans une relation de confiance avec l'ESP. Plusieurs résidents continuent ainsi à pratiquer des activités (jardinage...) au Logis de la Cour où ils ont leurs habitudes.

Pour l'ESP, cette réponse est tout à fait adaptée aux besoins de personnes vivant en institution depuis plusieurs années, qui ne sont pas prêtes à vivre isolées mais qui ont une autonomie suffisante pour vivre seules dans leur appartement. Pour ces personnes, la maison relais crée des conditions plus adaptées au développement personnel.

Quelques personnes sont arrivées directement à la maison relais, en provenance d'autres CHRS notamment. Il est noté une plus grande difficulté du gestionnaire à travailler le projet de vie maison relais avec eux.

Les résidents sont 3 femmes et 12 hommes. Un homme et une femme vivent en couple dans un même appartement, ils se sont rencontrés il y a plusieurs années au Logis de la Cour. Après avoir vécu quelques temps dans un logement à proximité du Logis, ils ont préféré intégrer la maison relais. La maison relais compte un autre couple mais chacun vit dans son propre appartement. De plus, un résident est rejoint un week end sur deux à la maison relais par sa compagne qui continue à vivre au Logis de la Cour. Les autres résidents sont des personnes isolées (célibataires, divorcés...).

Les résidents ont autour de 50 ans ; 45 ans pour le plus jeune, 63 ans pour le plus âgé.

La grande majorité perçoit l'AAH ou une pension d'invalidité ; on compte également quelques bénéficiaires du RMI et des retraités.

Quasiment tous sont sous tutelle ou curatelle. 5 ont un suivi psychiatrique.

### **Portraits de résidents**

- Mr est arrivé à la maison relais il y a 2 mois. A la retraite depuis deux ans, il est selon ses dires tombé dans l'alcoolisme à la pré retraite. Sa maladie l'a amené à séjourner à l'hôpital. A sa sortie, il ne voulait pas se retrouver seul dans un appartement. C'est ainsi qu'il a intégré la maison relais. Pour lui, qui n'a plus de relations avec ses trois enfants et qui est sous curatelle, « *pour l'instant l'important, c'est de se fixer, faire des sorties, rencontrer quelqu'un, regagner en indépendance* ». « *Ici, quand on a un problème, on sait vers qui se tourner. Par exemple, au niveau administratif, avant je mettais le courrier de côté, là je peux en parler avant de joindre la curatrice* ».
- Mr (52 ans, RMI, sous tutelle) et Mme (48 ans, AAH, sous curatelle) sont en couple. Depuis 6 mois, ils vivent à la maison relais. Ils étaient auparavant logés au Logis de la Cour, lui depuis 1999, elle depuis 2003. Ils déclarent qu'ils ne se sentaient pas prêts à avoir un logement ordinaire car ils ont besoin de soutien : « *Pour des petits renseignements, pour des activités, on se sent moins seuls* ». Cependant, ils ne voulaient pas rester au Logis : « *On voulait notre indépendance, là-bas, on était trop chouchouté, pour le linge, la nourriture. Et on ne pouvait pas vivre en couple* ».
- Mr, 65 ans, est logé à la maison relais depuis 2005, après avoir séjourné pendant un an au Logis de la Cour. Son arrivée à l'ESP fait suite à sa sortie de prison pour une longue peine. « *Au départ, c'était un peu dur car je n'étais pas habitué à la solitude. Je trouvais le calme angoissant, surtout le dimanche* ». Il est aujourd'hui très investi dans plusieurs activités à Lusignan (bibliothèque, activités sportives...).

Deux départs sont à signaler depuis l'ouverture de la maison relais :

- Un homme qui était incapable de vivre dans un logement (dégradation du logement, vie nocturne qui gênait les voisins...) qui refusait les traitements et qui a finalement été hospitalisé ;
- une femme qui ne s'est en fait jamais installée bien qu'un logement lui soit réservé ; souffrant de troubles psychiatriques, pas du tout stabilisée, elle est actuellement hospitalisée.

## L'ÉQUIPE DE LA MAISON RELAIS

---

L'équipe de la maison relais compte 1 ETP réparti comme suit :

- une AMP à mi-temps,
- appuyée par son chef de service qui intervient notamment « *si un gros recadrage est nécessaire* » (« *préfet de discipline* »),
- et qui bénéficie en outre de l'aide de la secrétaire de l'association qui établit les factures,
- et d'un moniteur d'atelier du Logis de la Cour pour l'aspect travaux.

Il n'y a pas de personnel présent la nuit à la maison relais mais les résidents peuvent appeler le Logis de la Cour si besoin.

Si l'hôte est en congé, elle est remplacée par une salariée du Logis de la Cour – toujours la même personne -, qui connaît bien les résidents.

L'hôte et le chef de service s'accordent pour dire que, « *pour 15 places, une personne peut assurer mais seulement si elle a le support d'une structure. C'est une utopie de dire qu'il ne faut qu'une personne. L'hôte a besoin d'une équipe, en termes de support logistique, de soutien, de conseil (ex. de la part de l'infirmier psychiatrique détaché au Logis de la Cour), etc.* »

### L'hôte de la maison relais

Mme, 45 ans, a été recrutée en 2001 au Logis de la Cour suite à sa formation d'AMP (aide médico psychologique).

Avant d'entamer il y a quelques années cette formation, elle a d'abord été monitrice d'auto-école puis a travaillé avec son mari qui était artisan ébéniste. Le souhait qu'elle avait toujours eu de travailler dans le milieu social s'est ainsi concrétisé.

Elle travaille à mi-temps à la maison relais depuis son ouverture et continue à travailler au Logis de la Cour le reste du temps.

Au départ, elle n'avait qu'une vision très partielle de ce qu'était une maison relais. « *Les autres maisons relais se créaient en même temps, il n'y avait pas vraiment d'antériorité. On a découvert au fur et à mesure* ».

Elle inscrit le travail mené à la maison relais dans la continuité de ce qui est fait au Logis de la Cour, pour des personnes avec une autonomie supérieure. « *Les résidents sont autonomes mais ils sont encore très dans la demande ; il faut trier, s'adapter... Il n'est cependant pas nécessaire d'être là tous les jours sinon on tombe dans l'assistanat* ».

## PARTENARIATS

---

Jusqu'à présent les partenariats ont été peu importants au niveau de l'admission même des résidents : la plupart provenant du Logis de la Cour, les travailleurs sociaux de secteur et autres partenaires ont été peu mobilisés pour orienter vers la maison relais.

Au niveau du suivi de chacun des résidents, c'est l'hôte de maison qui est chargée de faire le lien avec chacun des partenaires, dans tous les domaines (administratif, médical...) :

### - Les tuteurs ou curateurs.

Quasiment tous les résidents sont sous tutelle ou curatelle. « *Avec les tuteurs, on ne passe pas une semaine sans se téléphoner* ».

### - Le corps médical (généralistes, psychiatres, autres spécialistes).

Quasiment tous les résidents ont un traitement psychiatrique.

La responsable de la maison relais surveille la fréquence des rendez-vous, la prise des médicaments...

A Lusignan, on trouve un cabinet avec 4 médecins, un cabinet infirmier, une pharmacie et un opticien.

Il est souligné un manque de psychiatres sur le secteur, si bien que ce sont les généralistes qui prennent beaucoup le relais.

- **Les assistants sociaux de l'UTIS.**

Deux assistants sociaux (un pour chacune des adresses de la maison relais) interviennent auprès des résidents.

Jusqu'à présent, ils intervenaient peu n'ayant pas été à l'origine de l'orientation des ménages vers la maison relais. Ceci est cependant en train d'évoluer et chacun prend sa place. « *Jusqu'à présent on faisait tout ; là on travaille avec les assistants sociaux, par exemple sur des recours amiables avec la CAF, sur des dossiers CMU, sur des contrats d'insertion RMI, sur des demandes de secours...* » (la responsable de la maison).

- **L'ADMR** (aide à domicile en milieu rural) qui intervient auprès d'un résident.

- **La mairie.**

Jusqu'à présent le partenariat avec la mairie, c'est essentiellement fait via la banque alimentaire. De nouveaux liens sont en cours de constitution, par exemple la mise à disposition d'un terrain communal à proximité de la maison relais pour qu'un résident puisse y jardiner.

- **Le milieu associatif mélusin.**

« *Le partenariat se fait en fonction des besoins des résidents, ce ne sont pas les associations qui viennent ici, on est bien sur l'ouverture à l'extérieur, dans la dynamique* ». la responsable de la maison relais cite par exemple une résidente qui fait des lectures le mercredi à la bibliothèque de Lusignan, un résident qui fait des arts plastiques dans une association locale, une résidente qui veut faire du bénévolat avec la maison de retraite médicalisée, un résident qui veut rejoindre une chorale.

- **Les associations d'insertion par l'emploi.**

Un partenariat est mis en place avec les associations Erige et l'Envol pour deux résidents qui sont dans une dynamique d'emploi.

Il est souligné par l'équipe que « *ce qui est très intéressant, c'est le réseau qui est constitué autour de la maison relais. Par exemple, si un résident refuse son traitement par injection, on a l'information par l'infirmière même si on n'est pas sur place. Ce partenariat n'est pas institutionnalisé, on le recherche au cas par cas* ».

## **FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT**

---

Le bailleur privé des logements situés Rue de la Fée Mélusine n'avait pas réalisé cette opération dans le but spécifique de le louer au gestionnaire de la maison relais.

Concernant les logements rue Pictave, l'OPAC 86 a transformé des logements existants. Il a emprunté pour financer le montant des travaux.

## **FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT**

---

Pour l'accompagnement des résidents et l'animation, aucun financement complémentaire au 12€/jour/place n'a pu être trouvé, malgré des demandes au conseil général et à la commune.

Aux dires de l'association, « *ceci permet juste pour le financement du poste de l'hôte de la maison ; ça tient car la structure supporte* ».

## **PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS**

---

La maison relais consolide actuellement son fonctionnement après l'ouverture des 10 places dans le collectif HLM. Il s'agit notamment de mieux investir le local commun. Il s'agit aussi de faire face à une question émergente, quoiqu'encore très marginale : l'intégration dans la maison relais de personnes ne venant pas du Logis de la Cour, dont les profils et les attentes ne sont pas connus de l'association, et pour lesquelles les modalités d'admission et de suivi doivent être construites.

### Sources :

- Questionnaire renseigné dans le cadre de l'évaluation

### Entretiens :

- Mr BRION, chef de service
- Mme HILLERET, hôte de maison
- Mlle CANO, stagiaire TISF
- Mme TINTURIER, DDASS
- 10 résidents

## SAMU SOCIAL - L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS

### Association SAMU SOCIAL

35 avenue Courteline - 75012 Paris

Nom du contact : Catherine Sellier, directrice de l'Urgence Sociale

Association créée en 1994

Nb total de salariés de l'association : 420, 5 ETP

Equipe de la maison relais : 3,5 ETP

### Maison-relais L'alchimie du jour

3 rue de Chaumont, 75019 PARIS

Nom du contact : Mme Anne Françoise Burlot

Téléphone : 0142 39 88 36

Date d'ouverture de la maison relais :  
18/10/2004

33 places - 23 T1 et 5 T1 Bis

## HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

Le Samu Social développe depuis 1994 une offre de structures d'accueil relevant de l'Urgence : hébergement d'urgence « simple », jour et nuit, et centre de soins infirmiers. Il ne gère pas de CHRS.

La maison relais est perçue comme « *un palier vers l'autonomie* ».

Elle est un outil destiné à la prise en charge des personnes en grande exclusion dans le champs du logement. Il s'agit de créer ou de re-créeer du lien social pour des personnes dont les perspectives d'insertion et de vie autonome sont faibles.

« *la mise en place des différentes étapes de pré insertion nécessite des outils spécifiques : donner du temps au temps, permettre à chacun d'avoir un lieu a soi, réapprendre les gestes de la vie quotidienne* ». Dans ce contexte, la pension de famille est perçue comme un lieu de vie provisoire ou durable, ouvert sur l'extérieur, favorisant l'autonomie.

C'est une offre de logement qui correspond de fait aux besoins d'une partie du public suivi par les autres dispositifs du Samu Social, notamment dans le centre de soins infirmiers, les parcours d'exclusion conduisant le plus souvent à des ruptures de santé.

L'engagement de l'association dans ce type d'offre de logement est apparu « naturellement », M. Emmanuelli, fondateur du Samu Social, étant à l'origine de la réflexion ayant débouché sur ce dispositif ; « *c'est le bébé d'Emmanuelli* ».

Le projet est né en 2000. La Socofram, bailleur social, a acheté un hôtel meublé insalubre et en a proposé le bail au SAMU Social pour la création d'une pension de famille. Le projet a été très long, le bâtiment ayant entre temps changé de propriétaires, c'est désormais Logika qui loue le bâtiment au SAMU Social.

La durée des travaux a été bien plus importante que prévue, le coût de la réhabilitation avait été sous-évalué. Par ailleurs des changements de direction au sein du SAMU Social ont également nuit à l'avancée du projet.

## DESCRIPTION DU BATI

---

La maison relais est localisée dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il s'agit d'un immeuble de 6 étages, avec ascenseur, dans un quartier commerçant et animé, proche de toutes les commodités.

Il se compose de :

- 23 studio type T1 (9 m2), pour des personnes seules
- 5 appartement type T1 Bis (12 m2) permettant l'accueil de couples.
- 1 logement de fonction type T1 Bis, occupé par le gardien de nuit

Tous les appartements disposent d'une salle de bains et d'une kitchenette mais ne sont pas meublés. Les locataires utilisent les fonds du FSL pour se meubler.

Les espaces collectifs sont constitués d'une cuisine, d'un espace « TV » et bibliothèque et d'une pièce commune d'une vingtaine de m2. La pièce collective ne permet pas l'accueil de la totalité des résidents (ce qui n'est pas un « vrai » problème, la totalité des résidents ne participant jamais, ensemble, aux activités proposées).

## DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES

---

Tous les services et activités proposés sont facultatifs.

- Un atelier cuisine est proposé tous les quinze jours et animé par la responsable de la maison. Il est suivi d'un repas. Une moyenne de 15 personnes y participe.
- Un atelier-jeux est animé une fois par semaine par un bénévole. Celui ci permet à certaines personnes de se réconcilier avec les mots et les chiffres et à d'autres de faire un travail de réflexion sur le français (le scrabble...)
- Un atelier musique est proposé une fois par mois en soirée et animé par un bénévole

Par ailleurs, certains résidents participent à des activités proposées par des associations partenaires à proximité de la maison relais.

Des sorties sont également proposées ponctuellement. Des séjours dans d'autres maisons relais de l'association sont également organisés.

## MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE

---

La redevance s'élève à **322,18 euros/mois pour un T1** et à **425,22 euros/mois pour un T1 Bis**. Le **résiduel** pour un allocataire du RMI s'élève à **28,15 euros/mois**, une fois perçue les APL.

La redevance comprend le loyer et les charges (chauffage, électricité, accès aux lieux collectifs). Un point téléphone est accessible dans le hall d'entrée, chacun peut l'utiliser et régler ses consommations au réel.

## LES RESIDENTS

---

Les profils des résidents varient suivant l'origine de l'orientation.

Les personnes qui ont été orientées par le Samu Social (1/3) sont des personnes ayant vécu des situations de grande exclusion sociale et ayant le plus souvent un parcours de rue. Certains viennent directement du Bois de Vincennes.

Les personnes orientées par les associations ou services sociaux sur le « quota » de la préfecture (1/3) et de la ville (1/3), sont le plus souvent des travailleurs pauvres, autonomes, ayant vécu éventuellement des ruptures familiales ou professionnelles mais n'ayant pas connu de parcours de rue. Elles ont le plus souvent fait l'objet d'une expulsion locative. Un tiers de ces personnes réunissent les conditions pour l'intégration d'un logement social, mais faute d'une offre adéquate et en raison de ressources faibles, elles ne réussissent pas à rentrer dans le parc social ou à s'y maintenir. On est bien souvent dans le cas d'une offre de logement permettant de prévenir des situations de désocialisation.

La diversité des origines permet d'assurer une certaine mixité parmi les résidents et participe semble-t-il à la bonne « l'ambiance » de la maison relais. L'entraide et la solidarité entre les résidents y seraient favorisées car « *certains ont des niveaux sociaux et intellectuels plus élevés et ça tire tout le monde vers le haut, ils ne les enfoncent pas, au contraire ils les stimulent. Une résidente a un doctorat, elle anime des discussions par exemple.* »

Les 33 résidents présents lors de l'enquête ont connu des situations antérieures de logements diverses : 8 ont été orientés par un CHRS, 14 habitaient en hôtel meublé, 1 était logé chez un tiers, et 10 personnes habitaient en logement de fortune ou à la rue.

La durée moyenne de séjour est de l'ordre d'une année et demie.

Parmi les 4 résidents ayant quitté la maison relais, 1 seule s'est installée dans un logement social, deux sont retournés dans un habitat de fortune et une dernière est décédée.

### **Portraits de résidents**

**M. 48 ans est célibataire et habite la maison relais depuis 2004.** Il a auparavant habité 30 ans en hôtel meublé suites à des années de rue et de va-et-vient entre la rue, les centres d'hébergements et les hôtels meublés. Il a également, été hospitalisé à plusieurs reprises au service psychiatrique. Il souffre depuis 2002 de problèmes cardiaques et est handicapé. Médecins et assistantes sociales l'ont orienté vers la maison relais

La maison relais répond très bien à ces attentes « *ici on est indépendant, on peut faire ce que l'on veut tant que l'on est raisonnable, vous mangez quand vous voulez, et on a une aide avec la responsable et le gardiens.*

Il apprécie particulièrement cette offre de logement individuel au sein d'un espace collectif « *avec les résidents, les trois quarts, on s'est créé une amitié, on s'entend bien* »

Il participe toujours à l'atelier cuisine « *tout ce qu'il y a, je le fais* », mais n'a pas d'activités à l'extérieur de la maison relais. Depuis quelque temps, il a repris des contacts avec sa famille, qu'il visite régulièrement.

**M. a 42 ans, célibataire, habite la maison relais depuis octobre 2004.** Il est handicapé physique et a souffert d'une grave dépression qui l'a conduit à se trouver en situation d'expulsion. Il a séjourné 2 ans en lit infirmier au Samu social, qui lui a permis de se soigner et de se préparer pour l'intégration d'un logement. La pension de famille est perçue par M. comme une étape, nécessaire, vers un logement de droit commun. Il ne s'en sent pas encore capable, mais travaille dans ce sens.

« *Je suis venu au bon moment, en 2003 je n'aurais pas pu. La maison relais, ça permet de bien se préparer à la suite, sans pression, pour reprendre de bonnes habitudes, avoir une clé, se faire à manger. On retrouve l'autonomie que l'on avait avant, faire ces courses ouvrir son courrier, retrouver ses bonnes habitudes.* » Ici j'ai des soins, mais c'est moi qui vais les chercher.

Il apprécie essentiellement le cadre de vie offert par la pension de famille : « *la détente, il n'y a pas de stress, il y a l'aide, je ne pensais pas que la vie serait si agréable ici, il y règne une certaine fraternité. Et l'offre d'activité, c'est un lieu de rencontres collectif, c'est important, ces activités donnent un but, créent du lien social, il en faudrait plus. toutes les activités sont facultatives, mais je participe à toutes. On est obligé de penser à la suite, les chambres sont trop petites, mais l'attente est agréable*

## L'ÉQUIPE DE LA MAISON RELAIS

---

Cinq personnes salariées forment l'équipe permanente de la maison relais, soit un équivalent temps plein de 3.5.

- La responsable-"hôte de maison", conseillère En Economie Sociale et Familiale, travaille à temps plein, du lundi au vendredi, avec une présence en soirée le lundi de façon à être joignable au moins une fois par semaine par les personnes exerçant une activité professionnelle à l'extérieur. Elle ne vit pas au sein de la maison relais.

- Un gardien, qui occupe un logement type T1bis, travaille à temps plein du lundi au vendredi de 8h à 16h et assure une astreinte de 20h à 8h du matin le lendemain.

- une personne à temps plein assurant les fonctions d'entretien, bricolage, en contrat CEC

- deux personnes intervenant les week-ends, le premier de 8h à 20h, le second de 20h à 8h, en contrats aidés.

La terminologie retenue est celle de responsable ou de référente sociale.

Le poste a été occupé par des personnes ayant des profils divers, davantage axés sur l'animation, moins sur le travail social. Aujourd'hui, la structure se dirige vers un format d'équipe construit autour d'une responsable ou « hôte de maison », ayant une formation de travailleur social, soutenue par la personne responsable de l'urgence sociale au sein de l'association gestionnaire, avec l'appui ponctuel et à développer de bénévoles ou d'association partenaires.

Le poste est actuellement occupé par une conseillère économique sociale et familiale (CESF) ayant une expérience confirmée dans le domaine de l'urgence et du public SDF. Elle a rejoint la maison relais forte d'une expérience de plusieurs années au Samu social au sein d'un CHUSI (Centre d'hébergement et de soins infirmiers) puis d'une activité dans le domaine de la formation et d'un public de personnes âgées.

**Mme 32 ans, responsable de la maison relais L'Alchimie du jour, est conseillère économique sociale et familiale – CESF.** Elle considère que « *la pension de famille, c'est ce qui correspond le mieux à la formation d'une Conseillère ESF, car on fait appel à des outils techniques simples (cuisine, etc), et que l'on est amené à réaliser des tâches administratives, du travail d'animation auprès de la personne, et à monter des projets. J'exploite globalement ma formation, mes compétences* ».

Contrairement à la personne qui occupait précédemment le poste, elle ne réside pas sur place car « *être toujours présent, ça peut mettre des difficultés, il n'y a pas suffisamment de distance* ».

Elle est perçue par un résident comme « *le tampon s'il y a des conflits ;... elle incite les gens à participer* ».

## PARTENARIATS

---

Le partenariat de la maison relais est constitué d'un réseau d'associations locales intervenant dans des domaines divers de l'action sociale, sanitaire et culturelle et des référents qui ont orienté les résidents vers la maison relais.

La préfecture et la ville de Paris sont réservataires d'un tiers des places chacun. La commission d'attribution ne se réunit que très rarement, les offres de logements étant rares puisque la rotation est très faible. Lorsqu'un logement se libère dans le « quota » du Samu social, celui-ci attribue le logement en interne, en concertation entre l'équipe de la maison relais et les cadres du service Urgence sociale du Samu social.

Le suivi des résidents est assuré par les travailleurs sociaux pour l'accompagnement social et les établissements hospitaliers ou le CMP et par les médecins de quartiers pour le suivi médical. Le responsable de la maison relais s'assure que l'accompagnement social et médical est fait, entretient des contacts avec les référents. Suivant les besoins des résidents, il peut être amené à accompagner des résidents dans leurs démarches, toujours avec le souci que la personne soit, à terme, en mesure de conduire ces démarches seules.

Le partenariat avec les structures ayant orienté les résidents n'est pas toujours satisfaisant, « *on a eu de grandes surprises, les travailleurs sociaux cachent parfois des informations* ».

## **FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT**

---

Le montage financier a été effectué par le bailleur (LOGIKIA), le Samu Social de Paris est locataire et ne connaît pas les détails dudit montage.

## **FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT**

---

Etat : 144 540 €

CAF (APL des résidents) : 104 867 €

Subvention contrats aidés (CNASEA) : 17 288 €

Redevance : 9568 € (participation des résidents)

## **PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS**

---

L'équilibre financier de l'opération n'est pas atteint avec la seule participation de l'Etat. L'embauche de personnels, notamment pour assurer les fonctions de gardiennage repose exclusivement sur des emplois aidés. Par ailleurs, l'intervention de bénévoles est nécessaire pour assurer des activités d'animation sans peser sur le budget de la structure.

Enfin, la superficie des studios est jugée trop petite. Elle est liée à l'histoire du bâtiment (ancien hôtel reconverti en maison relais) et à la nécessité de trouver un équilibre financier.

### Source :

1. Questionnaire
2. Projet social
3. Règlement intérieur
4. Entretiens :
  - Directrice de l'Urgence Sociale, Mme Sellier
  - Responsable de la maison relais : Mme Burlot
  - DASS de Paris
  - 3 résidents

## **ACSC CITE SAINT-JEAN**

### **RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS**

<b>ASSOCIATION DES CITES DU SECOURS CATHOLIQUE - CITE SAINT-JEAN</b>	
Adresse de la maison relais : 5, rue Saint-Jean – 75 017 PARIS	
Adresse du siège social : 72, rue Orfila – 75 020 PARIS	
Nom du contact : Alain BEAUFRERE, directeur	Téléphone : 01 44 69 94 96
Association créée en 1989	Nb total de salariés de l'association :600 Equipe de la maison relais : 3,15 ETP
Date d'ouverture de la maison relais : 2001	25 T1

### **HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS**

L'association des Cités du Secours Catholique (ACSC) a été créée en 1989 pour gérer les établissements d'insertion de personnes en difficulté sociale par délégation de service public. Elle gère principalement des CHRS et des CHU.

En 2001, l'association décide de créer la Cité Saint-Jean pour mettre en place des outils type résidence sociale et pension de famille à l'époque, afin de compléter les possibilités de logement/hébergement pour des ménages en difficulté.

Le savoir faire de la Cité Saint-Jean est de deux ordres :

- d'une part, en direction des personnes qui souhaitent finaliser leur projet de vie à court ou moyen terme en résidence sociale avec un accompagnement social lié au logement,
- d'autre part, en direction des personnes souffrant d'isolement et sans projet défini mais qui nécessitent un logement convivial en maison relais avec un accompagnement social.

Aujourd'hui, la Cité Saint-Jean est gestionnaire de 1 résidences sociale (Bas) et de 5 maisons relais (Batignolles, Daubigny, Desgrais, Majestic, Magenta) à Paris.

### **DESCRIPTION DU BATI**

La maison relais est composée de 25 T1, propriété d'un bailleur HLM. Elle compte également un bureau au rez-de-chaussée pour l'activité d'accompagnement social de la maison relais et deux salles communes au sous-sol (salle de convivialité, tisanerie, bibliothèque).

Les logements, tous équipés d'une kitchenette et d'une salle de bain avec wc, sont répartis sur deux cages d'escalier d'un bâtiment.

Situé au coeur de Paris, dans un bâtiment à taille humaine, la maison relais vise à une bonne intégration dans le quartier et à une non-stigmatisation des résidents.

### **DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES**

Les activités et services proposés aux résidents sont :

- Une gestion locative adaptée.

Au regard des profils des résidents, et en particulier de leur très faible niveau de ressources, une attention toute particulière est apportée à la gestion locative. Le directeur de la Cité Saint-Jean

insiste sur le fait que, contrairement aux CHRS pour lesquels le prix de journée est un tout (hébergement, repas, accompagnement...), la maison relais ne peut fonctionner que si les redevances sont perçues par le gestionnaire, ou du moins le résiduel de façon à ce que l'APL puisse être versée à l'association.

- Un suivi social global.

Ce suivi social fait l'objet d'un contrat qui définit la relation sociale entre le travailleur social et le résident. « *A ce titre, le contrat de suivi social est obligatoire et ne saurait subir de dérogations* ». Ce suivi est assuré par la responsable de la maison relais : « *Vous devez rencontrer au minimum une fois par mois et autant que de besoin votre travailleur social pour vous permettre de faire évoluer votre situation sociale, suivre les conseils et indications qu'il sera amené à vous exprimer.[.....] Une évaluation semestrielle des objectifs personnalisés sera réalisée au cours d'un entretien entre vous, la maîtresse de maison et un représentant de la direction* »<sup>6</sup>.

Ce contrat de suivi social permet à la responsable de la maison relais « *d'avoir des lignes sur lesquelles se reposer dans la relation avec chaque résident* ». « *Ca nous permet de garder un regard* ». « *Si on peut faire, on y répond directement ; sinon on fait faire* ».

- La mobilisation éventuelle d'un Technicien de l'Intervention Sociale et Familiale (TISF).

Le TISF visite tous les mois chacun des logements avec le responsable de la maison relais. Il peut intervenir au domicile des résidents pour des questions concernant la gestion de la vie quotidienne (hygiène, rangement, sécurité, rangement des papiers ...).

- La convivialité, « *le faire ensemble* »

Environ une fois par mois, une soirée sur place est organisée. Il peut s'agir de réunions thématiques (par exemple autour de la santé et de l'alimentation) ou de l'organisation de repas. Une quinzaine de résidents sont intéressés à ce type d'activité.

Des sorties sont également organisées à l'extérieur : musées, théâtre. Généralement, le groupe n'est composé de 5 résidents de façon à pouvoir créer une dynamique.

« *Ces activités partent des envies des résidents ; il ne s'agit pas d'être dans un deal obligatoire du type « contre votre présence, je vous donne un repas ». A la maison relais, il n'y a pas d'amitiés obligatoires* » (directeur de la Cité Saint-Jean).

## **MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE**

---

La redevance de chacun des logements est de 408 € par mois, ce qui correspond à un résiduel de 50 € pour un allocataire du RMI. Elle couvre le loyer, les charges du logement et les charges communes et les prestations.

La Cité Saint-Jean est agréée pour vous permettre de bénéficier de l'APL, en fonction des ressources des résidents.

Le contrat de résidence est un titre d'occupation à titre temporaire d'un mois renouvelable par tacite reconduction, inscrit dans le cadre d'une convention tripartite bailleur social / association gestionnaire / résidents.

## **LES RESIDENTS**

---

Les résidents ont pour point commun un même isolement, mais cette solitude peut prendre plusieurs visages, d'où une certaine diversité en termes de parcours, d'âge... Parmi eux, un certain nombre sont très autonomes mais ont une fragilité psychique, qui fait que pour eux la maison relais est « un contenant sécurisant ». D'autres pourraient accéder au logement social mais leur demande reste jusqu'à présent sans réponse.

La maison relais n'accueille que des personnes seules.

Deux tiers sont des hommes, un tiers sont des femmes.

---

<sup>6</sup> Extraits du contrat de suivi social.

En 2005, sur les 26 personnes logées en 2005, 21 avaient entre 51 et 65 ans ; 3 plus de 65 ans et 2 entre 30 et 50 ans.

8 étaient allocataires du RMI ; 7 de l'AAH ; 5 touchaient un salaire ; et 6 avaient une autre source de revenus (retraite...).

18 avaient un suivi médical dont 5 suivi psychiatrique. Aux dires de l'équipe de la Cité Saint-Jean, bien plus de résidents auraient besoin d'un suivi psychiatrique.

Aucun n'était sous tutelle.

Avant d'être logé à la maison relais, 8 étaient en CHRS ou résidence sociales ; 8 vivaient à l'hôtel ; 6 étaient dans la rue ou en habitat de fortune ; 2 étaient à l'hôpital ; et 2 étaient hébergés chez un tiers.

### **Paroles de résidents**

- Mr, 53 ans, est arrivé à la résidence Batignolles il y a un peu plus de 5 ans, c'est le plus ancien résident. Bénéficiaire de l'AAH depuis 6 ans, après avoir été bénéficiaire du RMI pendant une dizaine d'années, il a séjourné en foyer d'urgence pendant 26 mois, suite à une rupture familiale, avant d'entrer à la maison relais. *« Je sais que je partirai mais je ne suis pas pressé. La convalescence est toujours plus longue que la maladie ».*
- Mme, mère de 5 enfants, dont deux vivent en Algérie, et 3 sont placés en France, est arrivée en France en 2002. Elle a fréquenté pendant un an les foyers d'urgence. Depuis 2003, elle vit à la maison relais. Récemment remariée après un divorce, effectuant quelques missions en tant qu'aide ménagère, elle espère aujourd'hui accéder à un logement social afin de pouvoir vivre avec son époux, actuellement en Algérie, et pouvoir s'occuper de ses enfants. *« Ca me plaît, c'est mieux que le foyer. C'est comme chez moi ; si je suis propre, c'est pour moi ; si je suis sale, c'est pour moi. Mais ce n'est pas encore chez moi ».*
- Mr, 66 ans, est actuellement retraité (retraite de moins de 1000 €). Il est résident à la maison relais depuis 2002. A la suite de la perte de son logement, il a été hébergé chez un tiers n'arrivant pas à trouver un nouveau logement. *« Dans le privé, je n'ai pas tellement cherché, c'était cher et je n'avais pas de quittance. Sinon, j'ai déposé un dossier à la Préfecture et à l'OPAC pour un HLM, mais ça n'a rien donné. Ici, il n'y a que des points positifs. S'il n'y avait pas ça pour faire tampon, on serait à la rue. Il n'y avait que la maison relais pour me mettre sur les rails ; avoir un toit pour réfléchir, manger, me doucher, rentrer quand je veux. C'est juste la surface qui me gêne (16 m2) mais je m'adapte ».*

## **L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS**

L'équipe de la maison relais est constituée autour d'une personne pivot. Cependant, elle n'intervient pas seule. Il s'agit à la fois de faire appel à d'autres compétences mais aussi d'éviter qu'une seule personne ait tout le pouvoir par rapport à des personnes fragiles

- Une salariée ETP en point pivot, responsable de la maison relais ; il s'agit actuellement d'une jeune femme de 29 ans, psychologue de formation, mais dont les fonctions sont en fait plus proches d'une CESF ; ce poste était précédemment occupé par l'actuelle responsable de la résidence Daubigny que gère également la Cité Saint-Jean (*« Changer de maison relais m'a permis d'innover dans ma vie professionnelle. On s'use beaucoup dans ce type de structure »*).
- Un TISF qui intervient à la demande ; il travaille environ à 80% de son temps sur les 2 maisons relais de l'association et à 20% sur les 3 résidences sociales.
- Il existe également un poste d'animateur qui est actuellement vacant, le titulaire du poste étant en formation. C'est lui qui a la responsabilité de la mobilisation des bénévoles (6 bénévoles sur l'ensemble de la structure), qui reste très ponctuelle.
- Par ailleurs, d'autres salariés de l'association sont mobilisés à des titres divers sur la maison relais : homme d'entretien, secrétaire, comptable, chef de service, directeur.

La nuit, il n'y a ni hôte ni gardien. Un des résidents peut joindre le directeur en cas de problème.

## **PARTENARIATS**

---

L'admission se fait sur dossier et entretien, à partir d'une orientation des CHRS, services sociaux... Il existe 5 réservataires qui présentent directement des candidats sur leur quota de places et sur l'ensemble du dispositif St Jean : la préfecture ; la Ville de Paris /DLH ; la région ; un collecteur du 1% Logement, le groupe MEDERIC.

Dans le suivi des résidents, l'équipe de la maison relais n'a pas de partenariats forts avec des partenaires extérieurs. Le suivi social étant assuré directement par la maison relais, une assistante sociale du secteur est référente de la responsable de la maison relais mais les résidents n'ont pas de référent social auprès de la mairie. Sinon, « *on est relativement isolé* ». A quelques exceptions près, l'équipe déplore en particulier le manque d'articulation avec le secteur psychiatrique.

## **FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT**

---

Le financement en investissement a été porté par un bailleur social au travers de la mobilisation de financements PLAI et de fonds du 1% Logement. Cette mobilisation des investissements est à l'origine de réservations (préfecture ; Ville de Paris ; Région ; 1% Logement).

## **FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT**

---

La structure s'appuie sur un financement à l'exploitation composé de 50% de financement public (la subvention de l'Etat et 8 mesures ASLL) et 50% de financement des résidents.

## **PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS**

---

Pour l'association, avec la maison relais, il s'agit bien d'offrir un logement et de la convivialité à des personnes isolées. Dans ce cadre-là, la question de l'autonomie au cœur du projet, ainsi que la capacité à payer la redevance. Quant à l'isolement, il peut être lié à la situation d'âge et de ressources. Il peut aussi concerner des personnes plus jeunes qui ne trouvent pas de réseaux de soutien et amicaux. Parmi ce groupe, il y a des personnes isolées mais aussi des familles monoparentales dont les enfants ne permettent pas de rompre cette solitude, mais participent au contraire d'un certain repli ; d'où le choix d'accueillir, de manière exceptionnelle et sur 4 logements, des familles avec enfants dans la résidence Daubigny.

### Sources :

- Questionnaire renseigné dans le cadre de l'évaluation
- Présentation de la Cité Saint-Jean
- Cité Saint-Jean, l'habitat urbain des plus démunis, programme de résidences sociales et pensions de familles, octobre 2001
- Contrat de résidence
- Contrat de suivi social maison relais
- Règlement intérieur

### Entretiens :

- Mr BEAUFRERE, directeur
- Mme MICHEL, hôte de maison résidence Batignolles
- Mme YVERT, hôte de maison résidence Daubigny
- Mr THEZE, TISF
- Mr ZUMSTEIN, chef de service
- Mme ACHMET, DDASS
- 5 résidents

## LE BRIN D'ESPOIR – VERN D'ANJOU

<b>Association Abri de la Providence</b>	
9 cour des Petites Maisons – 49100 ANGERS	
Nom du contact : M. Vladia CHARCELLAY, directeur adjoint	Téléphone : 02 41 25 30 49
Association d'origine créée en 1933	Nb total de salariés de l'association : 46 Equipe de la maison relais : 3 ETP
<b>Le Brin d'Espoir</b>	
La Frogerie – 49220 Vern d'Anjou	
Date d'ouverture de la maison relais : agrément maison relais en novembre 2005 – ouverture en janvier 2006	13 places (chambres avec ou sans salle de bain)

### HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

L'association Abri de la providence, créée en 1933, a « *toujours été attentive à l'aide à apporter aux personnes sans abri et déterminée à évoluer pour répondre au mieux aux attentes des plus exclus* ». En 1996, ayant diversifié ses réponses en matière d'hébergement et d'insertion par le logement, elle mène une réflexion sur les alternatives au logement individuel et collectif

La maison relais naît de la rencontre entre l'association Abri de la providence et un couple d'hôtes, qui avait ouvert un lieu de vie, « le brin d'espoir », près de Baugé, la ferme de Theil. Ils avaient accueilli en 3 ans, plus de 80 personnes, sans aucune aide publique et nécessitaient d'un appui pour structurer et consolider le projet. L'Abri de la providence soutient alors le Brin d'espoir (un premier don puis une subvention de la DASS « sauvèrent » le Brin d'espoir en 1997).

La ferme occupée n'étant pas adaptée à l'accueil d'une maison relais (équipement inadéquat), l'association établit un partenariat avec Habitat 49, un bailleur social local, pour la recherche d'un lieu d'implantation, et choisissent ensemble un bâtiment de Vern d'Anjou. L'association sera invitée en Conseil municipal pour la validation du projet en décembre 2002. L'appui de plusieurs fondations (soutien financier ou en nature - meubles notamment) pour l'équipement et l'ameublement permettra la réalisation du projet. La résidence sociale fut inaugurée début 2003. Depuis le départ du couple fondateur en juin 2005, la maison relais cherche un nouveau mode d'organisation, ne reposant pas nécessairement sur la présence d'un couple d'hôtes », tout en assurant les fonctions d'animation, de gestion, et de « sécurisation » - présence la nuit – nécessaires. Au moment de l'enquête, une personne assure les fonctions d'animation et de gestion le jour, et un gardien – ancien résident de la ferme de Theil – assure une présence la nuit. Une troisième personne, dont les charges sont encore à préciser, devrait prochainement compléter l'équipe. Le responsable de l'hébergement au sein de l'association ainsi que le directeur, apporte également leur appui au fonctionnement de la maison relais. La résidence sociale obtient l'agrément maison relais en janvier 2006.

La maison relais le Brin d'espoir vise à assurer « *un cadre de vie sécurisant, où chacun peut retrouver une stabilité, réapprendre la confiance en soi et surtout rompre avec l'isolement* », elle « *offre une solution de logement stable dans la durée pour enrayer l'errance de foyers d'urgence en foyers d'urgence ou autre situation précaire*<sup>7</sup> ».

<sup>7</sup> Document de travail, L'Abri de la providence, décembre 2005.

des logements individuels ou partagés sont proposés au sein d'un espace collectif, en milieu rural, sans condition de durée. Un projet social est construit sur cette base avec un accompagnement au quotidien assuré par l'équipe d'encadrement.

« *L'expérience de l'association à travers la création de différents services à destination des publics en errance favorise les liens entre la maison relais et ces derniers* ». La maison relais est pensée par l'association Abri de la providence, comme une activité complémentaire de l'offre de logement déjà proposée par la structure.

**Les difficultés rencontrées**, sont directement liées à l'histoire propre de ce projet, à la reprise d'une activité existante et portée par des personnes extérieures à la structure que l'association a souhaité appuyer. Cette étape correspondant à un moment de réflexion en interne sur la diversité et la complémentarité en matière d'offre de logement individuel et collectif.

### **Opportunités qui ont permis de faciliter la création de la maison relais**

Des partenariats forts préalables à la création de la maison relais, notamment avec les services de la DDASS, ont facilité le montage du projet. Par ailleurs, la richesse de l'expérience de l'association, active dans le domaine de l'hébergement et du logement depuis plus de 70 ans, a facilité la capacité de l'association à initier un tel projet.

## **DESCRIPTION DU BATI**

---

La maison relais est située dans une ferme rénovée, à Vern d'Anjou, à 30 minutes d'Angers.

Elle est composée de 2 bâtiments

### **Maison principale**

- **6 chambres individuelles – T1'** : environ 12 m<sup>2</sup>
- **2 T2 meublés** : Les deux pièces se suivent, le locataire d'une chambre doit traverser celle de l'autre locataire. Les chambres ne disposent pas de cuisine, les repas étant préparé et pris dans les locaux communs ;
- **1 kitchenette pour 2 chambres** est néanmoins disponibles dans les parties communes.
- **1 salle de bain pour 2 chambres**
- **locaux communs** : salle à manger, salon, salle internet, salle de jeu ( billard, baby-foot, jeux de société), atelier bricolage, salle « tabac », salle de réunion.

### **Maison d'habitation :**

- **3 appartement type T1** pour les résidents qui envisagent de quitter la maison relais. Auparavant, dès qu'un résident trouvait du travail, il quittait la maison dans le mois qui suivait. Maintenant il s'installe dans la maison d'habitation (auparavant maison du couple d'hôtes, T5, qui a été transformée) pendant le temps nécessaire, globalement 1 mois. : « *c'est un sas pour préparer un départ vers plus d'autonomie* ». Chacun se prépare son repas.

## **DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES**

---

L'admission est décidée par la commission d'attribution. Elle est sous tendue par la signature d'un titre d'occupation pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée. Il fixe la participation financière de la personne, ses droits et devoirs. Ce titre est co-signé par le résident et le couple d'hôtes. Cette signature vaut acceptation du règlement intérieur de fonctionnement. Le logement est un logement durable, mais des « mises à pied » peuvent avoir lieu, pour entorse grave au règlement intérieur notamment. Trois « mises à pied » ont été ordonnées, dont deux définitives.

Une des spécificités de la maison relais le Brin d'espoir est son **mode de fonctionnement communautaire** : « *l'aide apportée a comme finalité l'autonomie, la revalorisation individuelle qui peut s'appuyer sur une dynamique de groupe dans le souci de l'exercice de la citoyenneté* ». Un faible nombre de personnes résidentes est souhaité « *pour favoriser la reconnaissance de l'autre dans son identité, permettre l'expression de la chaleur humaine, ou mieux de la fraternité* »

Ainsi, tous les repas sont pris en commun (celui du soir n'est pas obligatoire). Les résidents participent à tour de rôle à leur préparation et au service à table. Ménage et entretien courant du bâtiment sont également pris en charge par les résidents.

L'activité principale des résidents réside en l'accueil et l'encadrement de groupes extérieurs. Ainsi, les résidents du brin d'Espoir accueillent les enfants d'un centre de loisirs et animent des ateliers en menuiserie et des visites de la « ferme » (parc sur 3 ha). Ils accueillent également toutes les semaines les membres d'une maison d'accueil spécialisée qu'ils font participer à l'entretien des animaux. Enfin, tous les quinze jours, un groupe de jeunes autistes est reçu au brin d'Espoir.

Quotidiennement, les résidents, participent aux activités de jardinage et de soin des animaux (une vingtaine) initié par l'animateur. Ponctuellement, des sorties peuvent être organisées.

## MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE

---

La redevance s'élève à **334,33 €**/mois pour un T1'. Elle comprend le loyer et les charges (électricité, chauffage, eau).

La plupart des résidents percevant le RMI, le **résiduel** une fois l'allocation logement déduite **se situe autour de 30 €**.

**Un forfait de 8 €/jour, couvrant les frais de repas et d'entretien (téléphone, essence, ...), est payé en plus et s'élève à 238,31 euros par mois.**

Le total à payer mensuellement équivaut à 61% des revenus pour une personne allocataire du RMI, 63% pour un allocataire de l'AAH.

Pour les personnes occupant les T2 la participation aux frais s'élève à 6€/ jour et le coût total à payer mensuellement équivaut 48% des revenus.

Les personnes occupant les logements de la maison d'habitation ne participent pas au frais de dépenses globales.

Les résidents ont accès à la buanderie pour faire leur lessive, et à Internet.

## LES RESIDENTS

---

Depuis 1996, le Brin d'espoir accueille des personnes orientées par le centre hospitalier universitaire d'Angers, le centre hospitalier spécialisé d'Angers et l'UDAF 49.

Les personnes accueillies dans la maison relais telles que définies par le projet social sont « *des personnes sans domicile fixe, majeures, isolées ou en couple, en situation de rupture familiale, sociale et professionnelle, souffrant de grande solitude.* ». Elles présentent le plus souvent des problèmes de santé (alcoolisme, souffrances psychiques, troubles du comportement, ...)

De fait, la majorité des 20 personnes ayant séjournés ont été orientées par le service d'alcoologie du CHU (14 personnes) ou les services psychiatriques (6 personnes).

Il y a actuellement 11 hommes âgés de 35 et 60 ans.

Tous sont des personnes isolées. 6 sont allocataires du RMI, de 5 l'AAH.

Une seule personne a connu des périodes de travail saisonnier. L'exercice d'une activité professionnelle ou de formation paraît peu compatible avec une résidence dans la maison relais. L'éloignement de la ferme rend difficile la mobilité des résidents et l'impossibilité de participer aux activités collectives, induit un décalage avec le reste du groupe. Lorsque le cas se présente, et dans la mesure où la personne est suffisamment autonome pour envisager un tel projet, une orientation vers du logement individuel, de droit commun ou pas, est alors envisagée, avec l'appui notamment du réseau de partenaires. Un séjour dans la maison d'habitation, offrant des conditions d'accueil favorisant l'autonomie complète, est alors organisé

La maison relais se donne à lire comme un lieu de vie adapté aux besoins des personnes accueillies.

Sur les personnes ayant quitté la maison relais, la durée moyenne des séjours est de 1 an ½, (de 1 mois à 4 ans).

L'association valorise le fait que l'accueil à la maison relais ne soit pas limité dans le temps, sans pour autant qu'il soit sans terme en fonction des besoins et des projets de chacun des personnes. Il existe une liste d'attente importante.

## **L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS**

---

L'animation et la régulation de la vie quotidienne sont assurées par un animateur salarié à temps plein. Une deuxième personne devrait prochainement venir l'appuyer. Ils composeront l'équipe de travail principale, ou « couple d'hôtes ». Le couple d'hôtes a un rôle essentiel autour de l'animation et de la régulation de la vie quotidienne, « *assurant une présence quotidienne, il sont à l'écoute des résidents* ». Il est chargé des tâches relevant de la gestion locative (règlement des redevances, gestion), de l'animation et participe à la commission d'attribution. Il est en contact avec les travailleurs sociaux référents des résidents (parfois des tuteurs) qui sont ceux qui assurent l'accompagnement social (souvent un assistant social du Service Accueil et d'accompagnement Spécifique de l'association).

Il travaille en relation avec le chef de service et le directeur adjoint de l'association. .

Au total, en période normale (la situation au moment de l'enquête était exceptionnelle, à savoir qu'il reste un professionnel à recruter), le Brin d'espoir compte 4 salariés sur l'ensemble de la structure (3 ETP).

Auparavant, un couple d'hôtes a résidé sur place. L'association souhaite à présent opter pour un mode d'organisation différent, les conditions d'intimité, de distance et de recul par rapport au lieu de travail étant difficiles à maintenir dans ce contexte. C'est pourquoi au moment de la réalisation de cette enquête seul un animateur assurait l'animation de la maison relais, l'association menant une réflexion sur la composition de l'équipe, à conjuguer avec d'autres projets en cours pouvant amener à redimensionner le projet.

Un gardien assure une présence la nuit et les week-ends. Il y a donc une permanence 24h/24, les personnes logées n'étant pas toujours assez autonomes pour être seuls le soir. C'est aussi « *un moyen de rassurer le voisinage* ».

**M, 30 ans, est animateur au Brin d'espoir depuis juillet 2005**, après le départ du couple fondateur, « *pour gérer la transition* ». C'est l'accompagnement du public en errance, avec une problématique alcool, qui l'a motivé à occuper ce poste, ainsi que l'intérêt de participer à un dispositif nouveau.

« *ce qui me plaît ici c'est la notion de relais. (..) les gens peuvent « poser leur valise, prendre du recul* ». Il anime les activités qui sont proposées aux résidents, jardinage, entretiens des animaux, bricolage, sorties, courses etc, « *ce qui est motivant pour eux, c'est de faire avec* ».

Il participe une fois par mois, à un « temps de supervision » organisé par la Fondation Abbé Pierre, avec la présence d'un psychologue notamment et valorise très fortement sa participation à ces rencontres (d'autant plus qu'il travaille souvent seul dans l'attente du recrutement à venir) . Il souhaiterait être formé à l'accompagnement des personnes rencontrant des problèmes avec l'alcool.

## **PARTENARIATS**

---

Le partenariat avec l'ensemble des associations, administrations et institutions a été initié lors de la conception du projet : « *nos principaux partenaires ont été interpellés afin de cibler au mieux les besoins de logement adapté pour le publics les plus fragilisés. L'UDAF nous confirme les besoins, l'ensemble des tuteurs a été saisi pour chiffrer les manques actuels.* »

Un partenariat est mis en place pour chaque résident au niveau de l'admission et des suivis.

L'admission se fait après une visite des lieux, pour que la personne puisse connaître la maison relais avant de confirmer sa demande, puis d'un entretien. La demande s'adresse directement au directeur avec l'orientation d'un travailleur social qui restera référent de la personne. L'équipe donne son avis pour chaque admission.

Il existe des liens importants avec les centres hospitaliers, universitaires ou spécialisés et les services psychiatriques et sociaux au niveau de l'admission, du suivi, des traitements, des hospitalisations, de

la recherche de travail, de logement, le suivi des curatelles, la mise en place d'activités (culturelles, loisirs...).

Les services du Samu social, du Service d'Accueil et d'Accompagnement Spécifique et les structures d'hébergement du Maine et Loire, restent les partenaires privilégiés pour orienter au mieux les personnes vers la maison relais. La commission d'attribution est présidée par un cadre de la maison relais et par un membre de la DDASS, avec la participation de l'UDAF et de la circonscription d'action sociale. Le service qui oriente une personne vers la structure reste référent de la situation et est chargé de l'accompagnement social. Ce partenariat fera prochainement l'objet d'un protocole.

Le Centre de Santé Mentale (CESAME) oriente près de 20% des résidents. « Dans ce cas, les référents sont « maison », notamment du SAAS ». Un protocole est alors signé entre le CESAME et le SAAS.

## FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT

---

Le montage financier a été réalisé par le partenaire bailleur, l'association ne dispose pas des éléments.

## FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT

---

Le financement de la structure est possible car le projet est présenté en deux temps : un premier axe repose sur le logement (essentiellement financé par l'Etat – DRASS) et un second sur l'insertion financé par le conseil général. La Fondation Abbé Pierre apporte un financement complémentaire de l'ordre de 10 000 euros annuels.

RECETTES	
Intitulés	Montant
DDASS	56 940 €
Conseil Général (RMI)	19 000 €
Fondations Abbé Pierre	11 500 €
Autres subventions d'exploitation	500 €
Subvention association	514 €
CAF (Aide aux contrats d'avenir)	5 197 €
CNASEA	11 415 €
Autres produits (participation hébergés, APL)	52 193 €
Prestation de service	310 €
Quote part sub investissement	2 490 €
<b>Total Recettes</b>	<b>160 059 €</b>

Sans les apports du conseil général pour le financement des activités d'insertion sociale, dans le cadre des actions en directions des allocataires du RMI et qui s'élève à 19000€ le projet ne serait pas viable d'un point de vue financier. Par ailleurs, la participation de trois cadres de l'association ne pèsent pas sur le budget de la maison relais. Le soutien de la fondation Abbé Pierre est également conséquent tout comme l'aide du CNASEA pour le poste de gardiennage. La participation de l'Etat de 12€ ne suffit pas à faire vivre l'activité de logement, qui elle-même n'a de sens que si elle est accompagnée d'un projet d'insertion social.

## **PISTES D'AMELIORATION - PROJETS EN-COURS**

---

L'association réfléchit à une offre de type maison relais en ville, « pour faire le pont », peut être via le rapprochement avec une association locale qui recherche d'un partenaire pour un tel projet.

### **Source :**

M. Charcellay, directeur adjoint

M. Rousseau, chef de service Hébergement,

M. Steve, Hôte, éducateur

Résidents

Rapport d'activité

Document de travail.

## MARTINE BERNARD - RELAIS D'EBBLINGHEM

### Association Martine Bernard

Association créée en 1951

Nb total de salariés : 58

44 rue du Pont Neuf – 59 000 Lille

### Le relais d'Ebblinghem

1200 route de Lynde – 59 173 Ebblinghem

Contact : Steve Haverbeke et Céline Françin

Téléphone : 03 28 43 38 52

Nb de places : 20

Ouverture en décembre 2003

Sur un seul site, 12 T1 – 2 T3

9 T1 ainsi que les lieux de vie sont situés dans un premier bâtiment, les 3 T1 restants et les 2 T3 réservés à des familles avec enfants se situent dans des bâtiments mitoyens.

## HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

### Positionnement par rapport aux autres offres hébergement/logement

L'association Martine Bernard a été créée en 1951 avec comme objectifs fondamentaux : l'accueil, l'hébergement et l'insertion sociale et professionnelle des personnes en difficulté.

« *La maison relais accueille des personnes en situation d'isolement social et/ou affectif, d'un faible niveau de ressources, rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement de droit commun. Ces personnes ne nécessitent plus un accompagnement dans une structure collective mais sont incapables de s'assumer seules dans un logement autonome* »

### Positionnement par rapport aux autres activités de la structure gestionnaire

En 2007, l'association Martine Bernard gère une cinquantaine de places en centres d'hébergements et logements d'urgence disséminés sur toute la métropole lilloise. L'accompagnement social et professionnel fait aussi partie des missions de l'association : « *le Relais Travail* » permet de "ré entraîner" au travail ceux qui s'en sont éloignés et les prépare aux métiers du bâtiment, de la restauration et de l'administratif. »

La maison relais « le relais d'Ebblinghem » est située dans une ferme composée de plusieurs bâtiments. Elle en occupe trois, les autres étant destinés à l'accueil des activités développées par le Relais Travail, à savoir une blanchisserie, un hangar, un « magasin », et des locaux agricoles.

Contrairement à ce qui était attendu, il y a très peu d'articulation entre le CHRS et la maison relais. Les responsables l'expliquent par les différences d'environnement (urbain d'une part et rural de l'autre) d'une part et par la demande, non identifiée lors de la conception du projet, émanant des villages et villes environnantes. Il peut néanmoins arriver que des personnes ayant été hébergées sur la métropole lilloise dans le CHRS ou une structure d'accueil d'urgence géré par l'association soient ensuite orientées vers la maison relais, mais ce n'est pas la règle.

Il n'y a en revanche, volontairement, aucun lien entre les activités du « relais travail » et la maison relais. Afin d'éviter que les résidents de la maison-relais ne se sentent trop « pris en charge » par l'association, les activités offertes par le Relais travail ne leur sont pas ouvertes. S'ils sont fortement incités à s'inscrire dans une démarche d'insertion professionnelle, les responsables de la maison relais souhaitent qu'elle soit accompagnée par d'autres structures, afin « *qu'ils n'aient pas tout sur place* ».

### **Constats qui ont amené à la création de la maison relais**

En 1984, l'association Martine Bernard envisage « *l'acquisition d'un village afin que les personnes puissent renouer le contact avec le monde rural. On n'avait que des réponses en milieu urbain, il nous manquait un poumon en dehors de la ville* ». Elle souhaite avant tout diversifier son offre et proposer des logements en milieu rural.

**Partenaires impliqués :** La ville d'Ebblinghem, la communauté de communes, le Pact Arim de Lille, la DDE, la DASS et le conseil général.

Les responsables de l'association ont tout d'abord prospecté dans la région lilloise pour trouver un site en milieu rural. Une fois « repérée » la ferme d'Ebblinghem, le contact a été pris avec la ville, qui s'est montrée sceptique, mais ne s'est pas opposée au projet. La communauté de communes a manifesté davantage de réticences mais pas d'objection catégorique. Puis les contacts ont été pris avec la DDE, la DASS et le Conseil Général. Un premier bailleur public a été sollicité, mais non retenu car le projet qu'il a proposé était beaucoup trop cher. L'association s'est alors retournée vers le PACT Arim, partenaire de longue date, qui a été en mesure de faire une proposition cohérente avec l'esprit du projet. Une fois le projet formalisé, il a été présenté de nouveau en conseil municipal afin notamment de « rassurer » les élus.

### **Opportunités qui ont permis de faciliter la création de la maison relais**

Trois années se sont écoulées entre la visite de la ferme et l'ouverture de la maison relais. Les craintes que la ferme soit cédée à d'autres acheteurs étaient fortes. « Heureusement », la proximité, à 1 Km, d'un projet de décharge ultime, a éloigné les acheteurs potentiels. Finalement, ladite décharge n'a pas vu le jour.

Par ailleurs, l'antériorité, la proximité (le directeur de Martine Bernard est administrateur du Pact Arim) et la qualité du partenariat avec le Pact Arim, ont facilité le montage foncier de l'opération. : « nous on n'a rien fait, c'est le Pact qui a fait le travail, c'est son travail, ils savent très bien le faire, et il nous a proposé un projet avec des loyers abordables pour le public que nous souhaitions accueillir ».

De plus, la commune d'Ebblinghem est un petit village de 550 habitants dont l'école, faute d'effectif suffisant, est fréquemment menacée de fermeture. La présence de familles avec des enfants en âge d'être scolarisés a été un facteur non négligeable pour lever les réticences de la municipalité.

Enfin, l'hôte de maison habitait dans la commune lors de l'ouverture de la pension de famille, et y était engagé dans des activités d'animation sportive. Il a pu aisément faire le lien avec la commune et expliquer le projet.

### **Difficultés qui ont été rencontrées**

L'association Martine Bernard est très connue dans la région, essentiellement pour son action dans les champs de l'accompagnement social et professionnel auprès de personnes sortant de prison, ce qui a été à l'origine de certaines réticences et d'un accueil un peu froid dans le village : « *quand on rentrait au café, tout le monde se taisait* ». Aujourd'hui, ces réticences sont levées et les relations sont jugées bonnes avec le voisinage comme avec la municipalité.

Le comité régional s'est tenu en juin 2003, la maison relais a ouvert en décembre. De juillet à novembre, les travaux des cinq logements des bâtiments annexes étant achevés, la maison a fonctionné en ALT afin de permettre aux ménages en attente d'intégrer la maison relais de sortir de leur précarité.

## DESCRIPTION DU BATI

---

La maison relais se situe au sein d'une ferme qui accueille également des ateliers et chantiers d'insertion de l'association ainsi qu'une ferme pédagogique. Elle est la propriété de la Société Anonyme Union d'Economie Sociale Habitat Pact de Lille. L'association martine Bernard est locataire et gestionnaire de la maison relais.

Elle est par ailleurs propriétaire des locaux mitoyens qui hébergent les activités de la ferme pédagogique et des quatre ateliers du Relais Travail (atelier maraîchage, atelier élevage, atelier blanchisserie, atelier maçonnerie)

La maison relais propose **12 appartements en T1** accueillant des personnes seules et **2 T3 accueillant des familles de 4 personnes**.

Elle se compose de 4 bâtiments formant un U, parmi lesquels 3 bâtiments accueillent les logements (une maison principale de 9 T1 meublés avec kitchenette, douche et WC collectifs; une maison annexe de 3 T1 avec kitchenette et salle d'eau, une maison annexe de 2 T3) , un bâtiment regroupe le bureau et la chaufferie.

Les **espaces collectifs** sont une salle à manger avec cuisine ouverte, un espace buanderie et tous les espaces extérieurs.

Tous les appartements sont meublés et équipés d'une kitchenette et d'une salle d'eau. 9 studios se partagent la salle de bains (1 pour 2/3 appartements).

Le relais d'Ebblinghem est situé en **milieu rural**, dans un village de 550 habitants dépourvus de tous commerces à l'exception d'un bar tabac. La gare se situe à 800 mètres, la ville la plus proche à 12 Km.

## DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES

---

Les activités proposées sont facultatives.

Des repas ou des goûters sont organisés régulièrement pour des occasions particulières (anniversaire, Noël, etc) ou pas. C'est aussi l'occasion d'un temps de sensibilisation à la composition d'un repas équilibré. Des ateliers ponctuels sont également proposés. La stagiaire AMP anime ainsi des ateliers peinture et dessin, jardinage et bricolage.

Des visites extérieures sont également organisées ponctuellement : journée de pêche, pique nique, ballades à vélo, visite de Bruges...

Enfin, le relais accueille des enfants du centre de loisirs et de l'école de la commune, les visites sont en partie animées par les résidents volontaires. Le relais accueille également des adultes présentant des problèmes de santé mentale. A ces occasions les résidents préparent des plats avec les produits de la ferme essentiellement.

## MODE DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE

---

La redevance s'élève à 279.66 € pour les T1 avec un résiduel de 27.92 €

La redevance s'élève à 429.74 € pour les T3 avec un résiduel de 34.26 €

Les charges s'élèvent à 30 € pour les T1 et 60 € pour les T3 et comprennent les frais d'électricité, eau, chauffage, accès à la machine à laver, lessive et produit d'entretien.

Le coût à la charge du locataire est compris entre 57,92 € et 94,26 €.

Il existe un règlement intérieur.

## LES RESIDENTS

---

En 2006, la maison relais a accueilli :

- 1 parent isolé (avec 2 enfants), un couple (avec trois enfants), deux femmes seules, et 10 hommes seuls.

- 33% des résidents ont moins de 40 ans, 40% entre 40 et 50 ans, 27% ont plus de 50 ans.

- 54% des résidents sont allocataires du RMI, 13% ont un salaire, 20% perçoivent les assedics et 13% une AAH.

Les personnes souffrant de troubles psychologiques ne sont accueillies que se elles sont en capacité de vivre en groupe. Les personnes présentant des troubles du comportement ne le sont pas de crainte que leur difficulté ne nuisent à la vie du groupe et à son évolution.

Lors de la visite, 3 logements étaient en travaux de rénovation, ce qui explique que la maison relais n'est occupée que par 12 adultes, parmi lesquels 1 personne a un emploi. (Contrat CNE) et deux suivent une formation.

Lors de la conception du projet, la maison relais d'Ebblinghem avait pour objectif premier d'accueillir des personnes hébergées en centres d'hébergements et de réinsertion sociale par défaut, « *leur santé mentale ou physique ne nécessitant pas ou plus d'accompagnement lourd mais confrontées à des échecs de relogement car incapables de s'assumer dans un logement de droit commun.* » La pratique de la maison relais depuis 4 ans a montré au contraire que les orientations proposées par les travailleurs sociaux du CHRS de l'association gestionnaire sont rares. De fait, la maison relais se situe dans un territoire pauvre en structures sociales malgré des besoins repérés (on compte un logement d'urgence pour 10 285 habitants (contre 1 pour 480 à Dunkerque).

En revanche, il existe une demande forte émanant de l'environnement proche de la maison relais (village et communes avoisinantes).

Par ailleurs, la localisation de la maison relais en milieu rural est une dimension fondamentale du projet qui la structure. Ainsi, la possibilité « *d'offrir à des personnes d'origine urbaine les moyens de se ressourcer et de se restructurer* » et de permettre à « *des personnes issues du milieu rural dont la situation sociale les a conduit à se réfugier en ville, de retrouver un environnement familial* » sont des objectifs structurant de l'activité de l'association. Ceci en est aussi la principale limite : pour certaines personnes, l'accès difficile aux transport est clairement un frein à leur projet d'insertion.

### La notion de mixité

La maison relais accueille quelques personnes jeunes, des familles, des personnes souffrant de troubles psychiques légers. Pour le public jeune comme pour les familles, cette offre de logement est perçue comme une « passerelle », un « relais » vers un logement de droit commun. Ce doit être l'occasion de rendre du recul, du temps pour construire un projet d'insertion sociale et professionnelle, en lien avec le référent, extérieur à la maison relais. Dans ce sens, la maison relais est une réponse adaptée à ce public.

La présence de jeunes est par ailleurs perçue positivement en terme de mixité des publics. Néanmoins, le fait d'être située en milieu rural et éloignée des réseaux de transport est posé par tous, résidents et personnels, comme une limite importante pour l'accueil de ce public dans cette maison relais. Il est également reconnu par les responsables de la maison relais que les projets de vie vont différés en fonction de l'âge et de ce fait, qu'une attention toute particulière est donnée aux jeunes susceptibles d'intégrer la maison relais (ces personnes seront en situation isolement, en demande d'un cadre de vie rassurant, nécessitent un temps pour se ressourcer...) Même si la durée n'y est pas limitée, le personnel de la maison va s'efforcer de travailler avec ces « jeunes » sur un projet de sortie...

En ce qui concerne l'accueil de familles, l'analyse faite par les résidents et par le personnel encadrant et les gestionnaire est la même : la maison relais est une bonne réponse dès lors qu'elle est pensée comme un tremplin, un relais vers un logement de droit commun.

Enfin, les personnes présentant des problèmes de santé mentale ou physique sont accueillies dans la mesure où le référent qui a orienté la personne est un partenaire dont les compétences et l'engagement sont reconnus.

### **Portrait de résidents :**

M. a 30 ans. Il est originaire de la commune voisine (à 12 Km), célibataire, en recherche d'emploi. Il suit actuellement un stage de remise à niveau au sein d'une association d'insertion professionnelle. Il s'apprête à quitter la maison relais pour occuper un logement de droit commun.

Il est locataire du Relais d'Ebblinghem depuis 2005, après avoir été hébergé six mois par des amis. Il avait auparavant séjourné trois mois en centre d'hébergement dans la commune voisine puis occupé un logement dans le parc privé dont il a été expulsé. Travaillant à l'époque en contrat CES dans une association d'insertion professionnelle, il est orienté vers la maison relais.

La maison relais répond à ses attentes, elle lui permet de prendre le temps de reconstruire un projet professionnel avec l'appui de l'assistante sociale de l'association qui l'a orienté vers ce logement. Il apprécie l'offre d'activités « *sinon on s'ennuie* », « *être ensemble avec les autres locataires... c'est mieux que les centres d'hébergement* ». Il entretient de bonnes relations avec les autres résidents et apprécie la diversité des publics. Il pense qu'il reviendra rendre visite aux résidents et personnels de la maison relais après son départ. La localisation de la maison relais est en revanche une limite dans sa recherche d'emploi même s'il apprécie l'environnement rural.

D. a 48 ans. Suite au décès de sa femme en 2003, il a souffert d'une dépression. Locataire d'une maison dans une commune voisine, il alterne entre séjour chez sa sœur, dans sa maison et à l'hôpital. L'assistante sociale qui le suit l'oriente alors vers la maison relais qui vient tout juste d'ouvrir : « au début c'était difficile, j'ai eu du mal à m'intégrer, on n'était que deux, puis quatre », il a effectué quelques courts séjours à l'hôpital même après son entrée dans la maison relais. Ayant été victime d'une agression de la part d'une résidente (depuis expulsée de la maison relais), il a séjourné quelque temps en foyer. Il considère que la maison relais répond à ses attentes : « *c'est bien parce qu'on a son logement, c'est pas comme en foyer, ici tu te débrouilles tout seul, c'est ton appartement, tu fais tout tout seul, en foyer on s'habitue, tu as juste à mettre les pieds sous la table* ». Il regrette néanmoins l'isolement de la maison relais « *il n'y a rien c'est trop isolé* ».

Il apprécie les activités proposées par l'équipe : « *c'est bien ça motive, ça remet dans une ambiance de travail. C'est grâce à X. depuis qu'elle est arrivée dans ma vie, elle m'a fait reprendre goût au travail, à la vie quoi, au lieu de rester à regarder la TV. Il faut avoir une activité, les journées sont trop longues.* » Il participe activement aux activités développées par l'association. Le jour de l'entretien, il attend un groupe de personnes de la maison de quartier de Wazemmes « *qui ne connaissent pas la campagne* » pour leur présenter la ferme pédagogique.

Avant le décès de son épouse et sa dépression, il avait occupé divers emplois dans la boiserie, la mécanique, le bâtiment ou la filature, en CDD ou en contrat d'intérim. Suivi par l'assistante sociale d'une association d'insertion, il devrait initier un contrat Avenir en septembre dans le domaine de la boiserie.

Il espère pouvoir rapidement obtenir un logement social dans sa commune d'origine, où résident sa sœur et ses trois enfants.

## **L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS**

---

3 salariés interviennent dans la structure de façon permanente :

- 1 hôte ou animateur (1 ETP)
- 1 coordinatrice maison relais de l'association (1/4 ETP)
- 1 stagiaire AMP (3 semaines /mois)

Il n'y a pas de compétences spécifiques requises, c'est la motivation de la personne qui a été retenue comme critère prioritaire. Un profil d'animateur, susceptible de dynamiser le projet, travaillant en collaboration étroite avec un réseau d'acteurs sociaux semble être priorisé : « *ainsi, chacun a un cœur de métier et ça marche très bien.* » (UTPAS)

Les expériences professionnelles antérieures de l'animateur ne relèvent pas du champ du social. L'animateur a une formation CAP Cuisine ainsi qu'une première expérience dans l'animation sportive.

Il a été sensibilisé à la problématique de l'hébergement et du logement, en interne, en effectuant de courtes périodes d'observations dans un CHRS de l'association. Il va prochainement suivre une formation sur l'animation d'atelier.

Exceptionnellement, depuis quelques mois, l'hôte de la seconde maison relais de l'association intervient en appui. Une stagiaire Aide Médico Psychologique intervient 3 semaines par mois.

Un résident : *« L'hôte c'est le responsable, c'est lui qui fait que ça ressemble à quelque chose, il est là pour nous aider, nous accompagner, il est présent pour nous »*

Il n'y a pas de présence des responsables la nuit et les week-ends.

## **PARTENARIATS**

---

Une commission d'attribution trimestrielle réunit les partenaires suivants : l'association gestionnaire, la commune, la communauté de commune, la sous-préfecture, l'UTPAS. Le conseil général (participe une fois par an à la commission pour faire le point. Il n'y a pas de réservataires.

Les candidats à l'admission sont proposés par les structures partenaires. Le travailleur social qui oriente une personne en restera le référent principal. C'est lui qui assurera la fonction d'accompagnement social. Un contrat Insertion est signé dès l'admission entre la maison relais, l'accompagnateur et le résident. L'UTPAS est référent systématiquement lorsqu'il s'agit d'une famille.

Il semble que les réunions en commission d'attribution ont permis « d'affiner » les critères retenus pour le choix des candidats : *« on respecte l'esprit de la circulaire à 80%, ensuite on adapte pour faire vivre la structure [...] quand c'est des jeunes, on met le paquet sur l'insertion, quand il s'agit de personnes âgées, on travaille sur la maison de retraite »*. (UTPAS)

La commission d'attribution cherche aussi à maintenir un certain équilibre au sein du groupe de résidents.

Les membres de la commission jouent le rôle de personne ressource et s'assurent que les conditions sont réunies pour assurer un suivi de qualité.

La commission d'attribution, à laquelle nous avons participé au titre d'observateur, se révèle être un véritable temps d'échange d'information et de construction, en marchant, du partenariat. Les échanges permettent d'avoir une approche globale des situations. C'est l'occasion de faire le point sur les situations qui posent des interrogations ou des difficultés, d'informer des cas de sortie, ou de personnes qui vont rentrer, de faire le suivi des résidents. Les membres de la commission présents (association gestionnaire, commune, UTPAS, conseil général) notent que depuis les débuts de la structure, l'état d'esprit des référents a changé *« il n'y a plus le phénomène « patate chaude » »*. Ils s'accordent sur l'existence d'un bon réseau associatif et institutionnel, facteur essentiel pour *« trouver le bon interlocuteur »*. Au fil des commissions, le nombre de candidatures proposées s'est considérablement réduit (de 5 à 1) car *« petit à petit, il y a une meilleure connaissance, les référents ciblent mieux les candidatures »*.

Par ailleurs, l'association participe au Comité départemental dit FNARS, animé pour la FNARS par la coordinatrice maison relais de l'association Martine Bernard. Ce comité, qui se réunit tous les trimestres, n'a pas de rôle de validation des projets. Il réunit toutes les associations porteuses de projets ainsi que la DDE, le Conseil Général et la DASS.

De l'avis des partenaires, *« la maison relais permet à un public en situation de désinsertion par le logement de leur accorder du temps et de leur laisser une nouvelle chance. On sécurise un parcours pour pouvoir rebondir. »* La maison relais accorde ce temps et *« permet de sortir de la culture de l'échec, c'est un tremplin vers une nouvelle vie. Elle apporte de l'intimité, de la collectivité et de l'utilité puisque les résidents s'occupent des animaux de la ferme. En CHRS, les gens ont peur de se faire voler, ne sont pas autonomes. »*

*« En termes d'insertion sociale par le logement, c'est la seule réponse qui corresponde à l'être humain. »* (UTPAS)

## **FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT**

---

PLAI

Le conseil général accorde une subvention de 38 000 euros d'aide au démarrage de tout projet de maison relais.

Il accorde de plus, une aide au financement du foncier de l'ordre de 4000 euros par logement occupé par un allocataire du RMI.

La structure a par ailleurs bénéficié d'un appui de la communauté d'agglomération de Lille.

## **FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT**

---

Le Conseil général du Nord accorde systématiquement une subvention pour l'emploi d'un travailleur social à mi temps, soit : 21 038 euros

L'association reçoit le financement de l'Etat : 87000 euros

Redevance et CAF : 50 145 euros

## **PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS**

---

Les responsables soulignent le manque de moyen pour travailler sur l'accompagnement à la sortie et pour développer un travail de partenariat avec les bailleurs sociaux.

Les questions de sécurité sont rappelées. A partir de 18h, ainsi que les week end et jours fériés, les résidents sont seuls sur le site. Les membres de l'équipe professionnelle s'accordent sur le fait qu'une structure en milieu rural nécessiterait un encadrement plus important du fait principalement de la distance avec les autres établissements de l'association. Une présence de nuit, notamment pour les périodes « agitées », pourrait être une solution rassurante.

Les professionnels s'accordent enfin pour souligner la fragilité de l'équilibre des groupes des résidents où une seule personne peut compromettre le bon fonctionnement du groupe.

Il semble préférable que le responsable de la maison relais n'habite pas sur place.

### Source

Rapport d'activité

Entretiens :

M. Lepeltier, directeur

M Christian Claeis, directeur du Relais atelier

M. Haverbeke, animateur

Mme. Céline Françin, coordinatrice

Mme Catherine, stagiaire AMP

Mme Claudine Marien, UTPAS

Mme Cleenwerck, Conseil général,

3 résidents

## LA PENSION DE FAMILLE – ADRIM - MARSEILLE

<b>Association ADRIM</b>	
38 bd de Srtasbourg – 13003 MARSEILLE	
Nom du contact : Laurent ALMERAS, directeur	Téléphone : 04 91 62 84 63
Association créée en 1950	Nb total de salariés de l'association : 58 Equipe de la maison relais : 2,2 ETP
<b>Maison relais La Pension de famille</b>	
35 bd de la liberté –19001 Marseille	
Date d'ouverture de la maison relais : mai 2004	24 places (dans 16 appartements avec kitchenette et salle de bain)

### HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

L'ADRIIM a une expérience de plus dans 50 ans dans le domaine de la lutte contre les exclusions et les discriminations et la défense des droits de l'homme.

Elle développe son action dans le cadre de la résorption des bidonvilles dans les années 60, puis dans la gestion de dispositifs de droit commun et d'accompagnement dans les années 90. Elle a recentré son intervention sur les problématiques liées à l'habitat au début des années 2000 s'appuyant notamment sur l'expérience acquise à l'occasion de la création de studios-relais en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre en 1994 puis l'acquisition et la réhabilitation d'un immeuble et le conventionnement de plusieurs logements.

Aujourd'hui l'association gère 176 places d'hébergement et 50 logements dont 2/3 dans le parc privé.

#### Opportunités qui ont permis de faciliter la création de la maison relais

« *La pension de famille est un concept porté par la Fondation Abbé Pierre – FAP. La FAP cherchait un opérateur. Comme on avait une expérience commune avec les studios relais, nous avons été sollicités. Nous avons participé à la commission de veille départementale et le projet a germé.* » Le projet a été co-écrit par les deux partenaires. La FAP s'est chargée de l'acquisition et de la réhabilitation du bâtiment alors que l'ADRIIM se chargeait de la validation du projet. Trois années de maturation du projet auront été nécessaires, auxquelles s'ajoutent deux années pour sa réalisation.

Les partenaires s'accordent volontiers sur les objectifs et les finalités de la pension de famille, à savoir « *des lieux de vie animés par des couples d'hôtes, où des personnes très fragilisées bénéficient d'un logement indépendant et d'espaces de convivialité<sup>8</sup>* ».

Néanmoins, les deux partenaires ont des approches distinctes quant au fonctionnement de la maison relais qui s'expriment à travers 2 points :

- **L'accueil d'enfants au sein de la maison-relais** : La Fondation FAP n'est pas favorable à l'accueil d'enfants dans la maison relais alors que l'ADRIIM considère que « *les enfants sont au cœur du projet social de la pension de famille* ». « *Nous avons pu faire un travail exceptionnel grâce à la présence des enfants, toute la question de la sécurité se fait autour des enfants* » et cite par exemple le cas d'un résident qui n'avait pas réglé ses problèmes de dépendance à l'alcool et qui depuis arrive à maîtriser son alcoolisme devant les enfants. « *Les enfants, ça crée une vie, Noël a du sens, les fêtes d'anniversaires aussi* ». Les responsables de l'ADRIIM précisent que l'accueil de familles avec enfants en maison relais a bien des fois permis d'éviter une mesure de placement, le seul risque pour l'enfant portant sur la situation

<sup>8</sup> [www.fondation-abbe-pierre.org](http://www.fondation-abbe-pierre.org)

de mal logement de la famille. En revanche, pour les responsables de la FAP, les enfants n'ont pas leur place dans une maison relais, il y a d'autres dispositifs pour l'accueil de parents avec enfants.

- **L'aspect communautaire :** La FAP privilégie un encadrement basé sur la dimension de communauté. « *A Marseille, à Woippy (près de Metz) ou encore à Toulouse, les résidents sont soutenus dans leurs démarches d'insertion, participent aux tâches quotidiennes et prennent leurs repas tous ensemble.*<sup>9</sup> ». En revanche, l'ADRM se dit distante de ce type d'accueil. Ainsi, les repas sont pris séparément le plus souvent. Un repas collectif est organisé tous les mardis (de façon à ce que les familles avec enfants puissent y participer) et les anniversaires et fêtes diverses sont célébrés systématiquement. Une moyenne de 5 à 10 repas par mois sont pris en commun et restent facultatifs. De même, des activités peuvent être proposées au sein de la pension de famille ou à l'extérieur mais restent optionnelles. Des vacances sont organisées, en groupe, dans des pensions de famille du réseau de la Fondation Abbé Pierre.

L'offre de logements en maison relais est perçue par les responsables de l'association gestionnaire comme une offre complémentaire à celle proposée par l'association, plus proche du logement ordinaire. Ils constatent néanmoins que nombre des résidents orientés vers la maison relais relèveraient en fait d'un accueil en CHRS. Pour l'association, la prise en charge d'un projet social tel que mené à la Pension de famille, est très coûteux, les financements de l'Etat étant insuffisants pour couvrir l'ensemble des frais nécessaires à sa conduite. Comparativement aux autres dispositifs existants, l'accueil en maisons relais est très onéreux et implique la recherche de partenariats financiers complémentaires.

#### **Les difficultés rencontrées**

La longueur de la procédure d'élaboration du projet puis de réalisation des travaux d'aménagement nécessaires, ont considérablement pesé sur le projet. La maison relais a ouvert au bout de 5 ans.

Par ailleurs, le fait de ne pas avoir d'espace collectif extérieur a une incidence sur la vie de la maison relais et représente une limite quant au type d'activités développées.

Enfin, les relations avec certains partenaires qui « ne jouent pas le jeu » rend plus difficile l'intégration des nouveaux arrivants. Le manque d'information concernant certaines personnes peut amener à proposer un projet social qui ne correspond pas à la situation de la personne. Par ailleurs, la personne orientée n'est toujours au fait de ce qu'est une maison relais :

« *Les gens que nous accueillons ne viennent pas de leur plein gré, ils n'ont pas le choix, c'est un travailleur social qui les oriente* » et ils n'osent pas refuser même s'ils n'ont pas forcément pris la mesure de ce que cela induit : « *ce n'est pas un logement que l'on vous propose, c'est un changement de vie* ».

## **DESCRIPTION DU BATI**

---

La maison relais est située dans un immeuble dans le centre de Marseille, à proximité de la gare et proche de toutes les commodités.

**Elle est composée d'appartements de 1, 2 ou 3 pièces, accueillant des personnes seules, des couples ou des familles.**

- **9 Studios type T1 :** 22 m<sup>2</sup>
- **6 Appartements type T2 :**
- **1 Appartement type T3 :** 48 m<sup>2</sup>
- **Locaux communs :** cuisine, salle à manger- salon, coin internet, salle de réunion.

Tous les appartements bénéficient d'une installation téléphonique et peuvent activer la ligne à leur frais.

---

<sup>9</sup> cf. [www.fondation-abbe-pierre.org](http://www.fondation-abbe-pierre.org)

## DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES

---

### Fonctionnement :

Un à deux repas hebdomadaires et un repas mensuel, pour fêter les anniversaires, sont organisés au minimum.

Un « Conseil de vie » se tient tous les trimestres, avec l'ensemble des résidents et le couple d'hôtes, où sont abordées les questions relevant de la vie dans la pension. Un comité de concertation, composé de 4 membres élus parmi les résidents et du couple d'hôtes, participe à la réflexion sur le fonctionnement de la maison relais et prépare les conseils de vie.

Un contrat d'engagement est signé par le résident, suivant sa situation, dans la perspective d'une autonomie plus grande de la personne. Il peut porter sur l'hygiène et le rangement de la chambre comme sur un projet de formation.

Le règlement intérieur est signé par le résident.

### Activités

Un à deux repas par semaine sont organisés, tous les résidents qui le souhaitent participent à la réalisation du repas et des tâches afférentes. La majorité des résidents y participent. C'est l'occasion pour les résidents de passer une soirée tous ensemble.

Des activités sont proposées par des associations locales, culturelles, artistiques, ... Certains résidents suivent des formations, travaillent ou participent à des ateliers.

## MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE

---

La redevance s'élève à **361,24 €/mois** pour un T1, à **411,45 €/mois** pour un T2 et à **422 €/mois** pour un T3. Elle comprend le loyer et les charges (chauffage, eau). Les frais d'électricité sont à la charge des résidents.

Le **résiduel** une fois l'allocation logement déduite **se situe de 30 à 80 €/mois**.

Les résidents ont accès à la buanderie pour faire leur lessive.

## LES RESIDENTS

---

Les personnes accueillies dans la maison relais ont vécu des ruptures, familiale ou professionnelle. Elles ont le plus souvent connu des parcours d'errances et présentent fréquemment des problèmes de santé (alcoolisme, souffrances psychiques, troubles du comportement, ...).

Il y a actuellement 24 résidents dont 7 enfants.

8 sont allocataires du RMI, 2 sont salariés et 2 perçoivent une pension de retraite.

2 personnes travaillent en CDD et CDI, 1 personne est en cours de « valorisation d'activité professionnelle », 4 participent à des ateliers et 2 sont à la retraite.

Sur les personnes ayant quitté la maison relais, la durée moyenne des séjours est de 14 mois. Une personne a par la suite occupé un logement dans le parc privé ou public, une autre est partie vivre en hôtel, et une dernière est retournée vivre en habitat de fortune.

Au moment de la réalisation de l'enquête par questionnaire, 6 résidents étaient à la maison relais depuis moins d'un an ; 11 entre un et trois ans.

L'association valorise le fait que l'accueil à la maison relais ne soit pas limité dans le temps, sans pour autant qu'il soit sans terme en fonction des besoins et des projets de chacun des personnes. Il existe une liste d'attente importante.

**M, 64 ans**, retraité depuis 4 ans, habite à la pension de famille depuis sa création. Célibataire, il a vécu 30 ans au sein de différentes communautés Emmaüs partout en France, avec quelques périodes à l'hôtel et des missions en intérim. En 2004, le centre d'accueil d'Emmaüs à Marseille l'oriente vers la pension de famille, « *je n'ai pas refusé, je n'aurai pas pu aller ailleurs* ». Il apprécie l'autonomie que lui offre la maison relais, tout en lui proposant un lieu de vie collective « *je ne veux pas aller en maison de retraite, c'est la mort là bas, moi j'aime sortir, je sors souvent .... J'aime tout le monde ici, j'aime bien aider les autres, donner des coups de main, à la vaisselle, réparer des meubles ; tous les mardis et les vendredis il y a un dîner collectif, c'est bien, on peut discuter ensemble parce qu'il y en a que l'on ne voit pas de la semaine* ».

« *moi, je finirai ma vie ici, c'est ma famille.* »

## L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS

L'animation et la régulation de la vie quotidienne sont assurées par un couple d'hôtes qui a un rôle essentiel autour de l'animation et de la régulation de la vie quotidienne.

- Une personne est chargée des tâches relevant de la gestion locative (règlement des redevances, gestion), de l'animation et participe à la commission d'attribution.
- Une personne est responsable de la gestion administrative et comptable de la pension de famille, ainsi que de la sécurité

Il travaille en relation avec le directeur de l'association. .

Il y a donc une permanence 24h/24.

**Mme.** La quarantaine, elle occupe un T3 dans la pension de famille avec son époux et leurs deux enfants. Elle a déjà une expérience dans le social, en cours de validation. Son époux est responsable de la gestion administrative et comptable de la pension de famille, ainsi que de la sécurité.

Son poste couvre trois missions principales : la gestion du quotidien, l'animation et le suivi des résidents (écoute, médiation, orientation). Une réunion est organisée avec chaque résident tous les mois pour faire le point sur le contrat d'engagement. Une rencontre annuelle permet de faire le bilan de l'année écoulée et de fixer de nouveaux objectifs pour les mois à venir.

Elle est également en charge des relations partenariales de la pension de famille. A son arrivée, elle a pris contact avec le conseil de quartier auquel elle participe désormais, avec les associations locales. Cette démarche a permis de désamorcer les réserves du voisinage à l'égard de la pension de famille. Elle souhaite développer de nouveaux partenariats, indispensables à ses yeux pour « *réfléchir à plusieurs et trouver des solutions* ».

En tant qu'expérience professionnelle, la maison relais est « *un projet très valorisant, très enrichissant, on a la compensation de les voir rebondir, réussir. Pour certains, ce logement est un tremplin, la plupart ont des projets, surtout les mamans avec enfants* ». Elle considère pour autant que ce métier est mal connu et aux contours un peu flous, et qu'« *il faut plus de reconnaissance pour les gens qui travaillent dans ces structures* ».

## PARTENARIATS

Un partenariat est mis en place pour chaque résident au niveau de l'admission et des suivis.

Sont invités à la commission d'attribution, la FAP, la DASS, le Conseil général, le conseil régional, le couple d'hôtes, l'ADRM, les structures d'accueil de jour et de nuit et tout partenaire souhaitant y participer ou y présenter un dossier. La FAP préside la commission. Il n'y a pas de clause réservataire.

La mise en place d'un réseau partenarial fort, permettant de travailler et d'échanger des informations, dans le respect des règles de confidentialités, est vivement souhaitée. Actuellement, le fonctionnement de la commission d'attribution n'est pas satisfaisant : « *les commissions d'attribution*

*ne jouent pas leur rôle, la véritable appréciation se fait lors de l'intégration ».*  
La maison relais est membre du réseau des pensions de familles de la Fondation Abbé Pierre et valorise fortement ce partenariat notamment en termes d'échanges d'expériences et de formations.

## **FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT**

---

PLAI : 392 654 €

Prêt : 440 695 €

1% Logement : 300 000 €

Conseil régional : 177693 €

Commune / EPCI: 230 000 €

CR et CDF : 230 000 €

TOTAL : 1 771 042 €

## **FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT**

---

### Financements extérieurs

Etat : 105 120 €

Conseil régional : 15 000 €

Conseil général : 10 000 €

Fondation Abbé Pierre : 26 000 €

Sans les apports du conseil général, du Conseil général et de la Fondation Abbé Pierre pour le financement du fonctionnement, la participation de l'Etat de 12€ ne suffirait pas.

### **Source :**

- . Site de la Fondation Abbé Pierre
- . M.Almeras, directeur de l'ADRM
- . M.Bouchiba, Hôte
- . Mme Bouchiba, Hôte
- . Mme , responsable de l' équipe mobile de liaison psychiatrique-précarité
- . Entretiens « formels » avec 3 résidents et entretiens « informels » avec l'ensemble des résidents.
- . Mme, Chappuis, DASS
- . M. Moulin, DASS

## LES INVITES AU FESTIN - BESANÇON

LES INVITES AU FESTIN	
La Maison des Sources. 10, rue de la Cassotte - 25000 BESANCON	
Nom du contact : Marie-Noëlle BESANCON, présidente de l'association	Téléphone : 03 81 88 90 30
Association créée en 1990	Nb total de salariés de l'association : 14 Equipe de la maison relais : 1,46 ETP
Date d'ouverture de la maison relais : 2000 en tant que résidence sociale (agrément maison relais en 2003)	13 places (chambres avec ou sans salle de bain)

### HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

La maison relais « Les Capucines » est intégrée dans l'ensemble « la Maison des Sources » créée et gérée par l'association les Invités au Festin.

Les Invités au Festin, créés en 1990, « *développent une nouvelle manière d'être avec les personnes souffrant de difficultés psychologiques et sociales en créant un espace de rencontre entre exclus et inclus hors de tout rapport formalisé aidé/aidant. Grâce à cette alternative psychiatrique et citoyenne, basée sur une co-thérapie relationnelle, ils permettent la réhabilitation psycho sociale des personnes en les remettant dans une logique responsabilisante et valorisante de dette citoyenne mutuelle* »<sup>10</sup>.

La maison relais est ainsi née de l'initiative de l'association de **créer un lieu de vie pour des personnes en grande souffrance, notamment des malades psychiques**, qui étaient jusque-là condamnés à l'alternance entre des séjours en hôpital psychiatrique et de l'hébergement ou du logement sans qu'il soit possible de stabiliser et d'améliorer leur situation. Elle a pour double objectif de :

- prévenir l'exclusion chez les malades psychiques,
- prévenir les troubles psychiatriques chez les exclus.

Selon la Présidente de l'association, la plus grande difficulté a été de convaincre de la crédibilité et de la viabilité du projet. La mise en place effective du projet n'a été possible que grâce à la vente d'un ancien couvent par L'Ordre des capucins (crédit vendeur). Lors de la création du lieu, seul le statut de résidence sociale existait, avec donc très peu de financements. La structure a ensuite été agréée maison relais en 2003.

Elle fonctionne en lien avec le groupe d'entraide mutuelle (GEM) des Invités au Festin situé dans les mêmes locaux.

### DESCRIPTION DU BATI

La maison relais est située dans un **ancien couvent à proximité immédiate du centre ville** de Besançon.

Elle est composée de :

- **13 chambres individuelles meublées** : 5 chambres avec douche et toilettes ; 7 chambres avec lavabo et 1 chambre pour personne handicapée au rez-de-chaussée ; les chambres ne disposent pas de cuisine, les repas étant préparés et pris dans les locaux communs ;

<sup>10</sup> Note de présentation du réseau national « IAF réseau Les Invités au Festin », mars 2007.

- **locaux communs** : salon et salle à manger avec terrasse ; cuisine équipée collective, buanderie, réserve, cuisine individuelle ; bibliothèque, cloître, jardin, passerelle. Les pièces donnant sur le cloître ainsi que le jardin accueillent les activités du Groupe d'Entraide Mutuelle auxquelles participent les résidents de la maison relais.

## **DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES**

---

Une des spécificités de la maison relais des Invités au Festin est son **mode de fonctionnement communautaire**, en lien avec les besoins des résidents. « *Agir ensemble, ici, ce n'est pas que des mots. Cela signifie pour tous l'obligation de participer à la vie de la Maison. Pas question de se contenter de mettre les pieds sous la table ou de passer la journée sur les canapés. Ceux qui nous arrivent ont souvent une mentalité d'assistés. Un des problèmes de l'hôpital, c'est que, souvent, ils n'y font rien, qu'on fait tout à leur place. (...) Les réhabituer à donner, à rendre, à payer, c'est les remettre dans la dette mutuelle et rétablir une égalité de l'échange* »<sup>11</sup>.

Ainsi, tous les repas - sauf le mercredi midi - sont pris en commun. Les résidents participent à tour de rôle à leur préparation et au service à table. Certains résidents ont la possibilité d'utiliser une autre cuisine et de prendre quelques repas seuls.

C'est pourquoi, il ne semble pas souhaitable aux Invités au Festin que les résidents soient beaucoup plus d'une quinzaine, sauf à perdre la taille humaine et l'ambiance qui y règne.

En raison de sa taille réduite et de son mode de vie communautaire, la maison relais permet un travail sur l'autonomie pour apprendre ou réapprendre à être en relation avec soi-même et avec les autres, c'est-à-dire prendre soin de soi (budget, hygiène, santé, etc.) ; s'ouvrir aux autres (repas, convivialité, participation aux tâches de la vie commune, etc.) ; et devenir plus autonome. Pour cela, les personnes qui postulent à l'admission à la maison relais doivent être volontaires, et désireuses de faire ce travail sur elles, sur leurs relations et leur autonomie : elles doivent être conscientes que ce n'est pas toujours facile, et accepter le règlement.

Une autre spécificité réside dans la **complémentarité entre la maison relais et le groupe d'entraide mutuelle (GEM)**<sup>12</sup>. Le GEM, destiné à des personnes connaissant ou ayant connu la souffrance psychique et l'isolement social, a pour objectif d'aider à rompre l'isolement, de restaurer et de maintenir les liens sociaux, de redonner confiance en soi. Il offre un accueil convivial, il permet l'écoute et l'échange, l'information et l'aide mutuelle, le choix et l'organisation d'activités culturelles et de loisirs. De nombreuses activités sont ainsi proposées à la Maison des Sources. Parmi celles-ci, on peut citer :

- des activités d'expression manuelle : travail sur bois, jardinage, bricolage, cuisine ;
- des activités d'expression artistique : arts plastiques, poterie, peinture sur bois, théâtre et danse, chant et guitare, photo, « fripes en fête » ;
- des activités sportives et de détente : qi gong, gymnastique, footing, marche, natation ;
- la bibliothèque et la vidéothèque ;
- des activités de convivialité : repas du mardi soir (table ouverte), buvette, jeux, sorties diverses, repas de fêtes ;
- des temps d'écoute : entretiens individuels, groupe de parole.
- Et également 3 ateliers de responsabilisation : friperie et atelier informatique, ouverts tous deux sur l'extérieur, et buvette sans alcool.

Les résidents fréquentent ainsi les ateliers du GEM en fonction de leur goût et de leur savoir-faire. Cette complémentarité fait partie intégrante du projet social de la Maison de Sources. Pour les Invités au Festin, la maison relais ne saurait être un simple lieu de résidence.

---

<sup>11</sup> Marie-Noëlle Besançon, *On dit qu'ils sont fous et je vis avec eux*, Les Editions de l'Atelier, 2007, p.122/123.

<sup>12</sup> Circulaire DGAS/3B no 2005-418 du 29 août 2005 relative aux modalités de conventionnement et de financement des groupes d'entraide mutuelle pour personnes souffrant de troubles psychiques, suite à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits, des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

De plus, très généralement, les résidents ont d'abord fréquenté le GEM en tant que participant avant de s'y installer. Ce temps permet, pour les résidents et pour l'équipe de la maison relais, de s'assurer de l'adéquation du projet aux besoins des personnes, et éventuellement de travailler l'accueil à la maison relais dans le temps.

## **MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE**

---

En fonction du niveau d'équipement des chambres, deux tarifs sont appliqués : **294 €/ mois ou 419 €/mois**. Cette redevance comprend le loyer et les charges (électricité, chauffage, eau).

La plupart des résidents percevant l'allocation adultes handicapés (AAH), le résiduel une fois l'allocation logement déduite se situe autour de 40 et 80 €.

Les résidents doivent également payer leur assurance responsabilité civile (4,24 €/mois).

**Les repas sont payés en plus au réel** des repas pris. Le tarif est de 8 €/jour pour 3 repas (1 € le matin ; 4 € le midi ; 3 € le soir).

Le téléphone est facturé en fonction des consommations.

Les résidents ont accès à la buanderie pour faire leur lessive, ce qui est obligatoire dans le statut de résidence sociale.

## **LES RESIDENTS**

---

Les personnes accueillies dans la maison relais telles que définies par le projet social sont :

- « *des personnes handicapées par la maladie mentale (ayant une AAH ou une pension d'invalidité), n'étant plus en phase aiguë, ne nécessitant plus en continu de soins, sortants de l'hôpital ou de foyers de post cure ou étant dans leurs familles et ne pouvant vivre actuellement seules en appartement, ayant besoin d'un soutien dans leur vie quotidienne au long cours pour développer leurs capacités d'autonomie*
- *des personnes inadaptées sociales sortant de foyer d'hébergement, sans famille, isolées, désirant se réinsérer progressivement avec l'aide d'une structure adaptée à leurs besoins*
- *toute personne quel que soit son âge et ses problèmes, souffrant de solitude et d'isolement, désirant vivre dans ce type d'habitat communautaire pour un temps de transition lui permettant de recréer un réseau relationnel et social (jeunes isolés, personnes âgées, déracinées, immigrées...)* ».

De fait, la majorité des 13 résidents sont des **personnes malades psychiques** ayant à plusieurs reprises, ou pendant une grande période, séjournées en hôpital psychiatrique ; mais aussi de façon marginale des **personnes connaissant les mêmes difficultés d'isolement** sans qu'elles soient pour autant « étiquetées » malades psychiques (ex. une personne avec un parcours de rue).

Tous sont des personnes isolées. La majorité a entre 30 et 50 ans (9 résidents), 3 résidents ont entre 51 et 65 ans, 1 a moins de 30 ans. 11 sont allocataires de l'AAH et 2 perçoivent un salaire (qui reste inférieur à 800 €). 10 ont un suivi psychiatrique, 9 sont sous tutelle ou curatelle.

La maison relais se donne à lire comme un lieu de vie adapté aux besoins des personnes accueillies en tant que lieu intermédiaire entre une prise en charge institutionnelle totale et une vie complètement autonome. Après 6 ans de fonctionnement, il est constaté pour les malades psychiques que les réhospitalisations sont rares, que les symptômes s'améliorent ou disparaissent, les traitements peuvent être baissés voire supprimés. Les liens avec le réseau familial sont préservés ou restaurés. Tous les résidents ont des relations avec l'extérieur : ils peuvent avoir des activités hors de la Maison des Sources (sorties, retour à l'emploi...) mais aussi des nombreuses personnes de l'extérieur viennent à la Maison des Sources (bénévoles, participants à l'atelier informatique, friperie...).

Les Invités au Festin définissent la Maison des Sources comme le chaînon manquant entre la psychiatrie et la société en tant que structure légère non médicalisée permettant la réhabilitation psychosociale des personnes souffrant de troubles psychiques et du comportement et contribuant à changer le regard de la société. « *Il s'agit non pas de lieux de soin, mais de lieux qui soignent* ». « *A l'association, je ne suis pas psychiatre, tout en l'étant ; l'équipe d'encadrement n'est pas professionnelle du soin, et pourtant elle soigne ; les participants sont ou ont été malades, mais ils ne sont pas d'abord cela. Ce sont des personnes qui peuvent avoir des maladies justifiant des*

*traitements, voire des hospitalisations. Comme tout le monde. Ce n'est pas parce qu'ils ont des maladies qu'ils sont leur maladie »<sup>13</sup>.*

Sur les 9 personnes ayant quitté la maison relais à la fin 2005, la durée moyenne des séjours est de 1 an ½, (de 1 mois à 4 ans).

Au moment de la réalisation de l'enquête par questionnaire, 2 résidents étaient à la maison relais depuis moins d'un an ; 2 entre un et trois ans ; 3 entre 3 et 6 ans ; et 6 depuis plus de 6 ans.

L'association valorise le fait que l'accueil à la maison relais ne soit pas limité dans le temps, sans pour autant qu'il soit sans terme en fonction des besoins des personnes. « *Nous avons en permanence une liste d'attente. Pour autant, nous nous refusons à pousser un résident dehors. Chacun doit disposer du temps qu'il lui faut pour trouver un mieux-être lui permettant de vivre seul. C'est essentiel »<sup>14</sup>.*

#### **Portraits d'un résident**

- « *Mr est là depuis l'ouverture, venant d'un foyer d'hébergement, après avoir vécu ou plutôt survécu dans la rue pendant des années entre cauchemars et alcool. Il est embauché à la cuisine où il excelle. Il aime rendre service et adore qu'on dise de lui qu'il est l'un des piliers de la Maison, ce qui est d'ailleurs la vérité. Il a conscience de participer à la bonne entente générale et en est fier »<sup>15</sup>.*

#### **Portrait d'une participante au GEM et future résidente de la maison relais**

- Mme, environ 45 ans, mère de deux filles de 20 et 23 ans dont elle avait confiée la garde à leur père, a été hospitalisée pour les troubles psychiatriques la première fois en 1991. Depuis cette date, elle a séjourné à plusieurs reprises à l'hôpital sans pouvoir se maintenir de façon satisfaisante dans un logement autonome. Elle a également séjourné dans un foyer pour femmes. Allocataire de l'AAH, elle participe au GEM depuis 2 ans et demi. Elle y a trouvé un cadre qui lui a permis de se reconstruire. Elle devrait intégrer prochainement la maison relais. « *Je me rendais compte que je ne supportais plus la solitude. Ici, il y a la chaleur humaine, les activités. C'est vraiment important qu'il n'y ait pas de durée limitée ; on entre et on sort quand on veut, on se sent libre même s'il y a des règles à respecter. C'est comme une protection ».*

## **L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS**

L'animation et la régulation de la vie quotidienne sont assurées par **deux accompagnantes salariées à temps partiel** (1,46 ETP).

Elles travaillent en relation avec les autres salariés du GEM et la soixantaine de **bénévoles** intervenant régulièrement dans l'association.

Au total, l'association compte 14 salariés sur l'ensemble de la structure (9 ETP) dont 7 parmi les personnes accueillies qui occupent des emplois à temps partiels, de 4,5h à 30h/semaine (ménage, informatique, cuisine, comptabilité).

Le couple responsable de l'association vit sur place avec les résidents : Mme, présidente, a une formation de médecin psychiatre, elle est bénévole et la garante de l'esprit de la maison. Mr, formateur en gestion, qui a d'abord été bénévole est aujourd'hui directeur de la structure, il s'occupe de l'organisation et du pilotage de la structure, dont la gestion locative.

<sup>13</sup> Marie-Noëlle Besançon, *Op. cit.*, p.118

<sup>14</sup> Marie-Noëlle Besançon, *Op. cit.*, p.131

<sup>15</sup> Marie-Noëlle Besançon, *Op. cit.*, p.15

Il y a donc une permanence 24h/24, les personnes logées n'étant pas assez autonomes pour être seules le soir. Si le couple responsable de l'association n'est pas là, des bénévoles prennent le relais pour passer la nuit sur place.

Une des forces de l'association est l'implication des bénévoles, mais ceci peut constituer un obstacle pour le développement de structures similaires ailleurs.

**Mme, 45 ans, est accompagnante à la Maison des Sources depuis son ouverture en avril 2000.**

Elle a d'abord été bénévole au sein de l'association Les Invités au Festin avant même l'ouverture du lieu.

Diplômée d'un BEP de sténo et d'un CAP de vendeuse en librairie, elle a travaillé pendant 10 ans dans une librairie avant d'arrêter son activité professionnelle pour s'occuper de ses enfants.

Quand elle a souhaité reprendre une activité, elle cherchait « *un métier qui la passionne* » qu'elle a trouvé au sein de la maison relais. « *Je n'ai pas envie d'aller ailleurs, je suis comblée avec ce que je vis ici* ».

« *Au cœur de la maison* », elle se consacre davantage à la cuisine (préparation des menus, suivi des stocks...) tandis que l'autre accompagnante est davantage sur les suivis individuels (suivi des chambres, suivis médicaux, budgets...) et, à ce titre, en contact avec l'extérieur (assistants sociaux, médecins...).

Elle travaille les mardi, jeudi, vendredi et samedi de 9h à 14h30-15H. Le vendredi, elle travaille jusqu'à 18 h car c'est le jour de la réunion d'équipe. « *Ces réunions nous ont beaucoup formés. On y fait le point sur chaque résident, c'est très personnalisé. Cela permet aussi la cohérence de l'équipe. On est en ajustement permanent, il ne faut jamais s'arrêter tout en préservant l'équilibre du groupe* ».

Elle exerce également une activité bénévole au sein de l'association : elle anime l'atelier « *fripes en fête* », le mardi après-midi.

Pour elle, « *le terme « accompagnante » correspond complètement, cela dit bien ce que l'on fait, on accompagne chacun là où il en est, avec ses difficultés. Pour les personnes que nous recevons, la vie communautaire est vraiment importante pour les stimuler. Souvent le contact avec les autres est très difficile, on leur montre qu'on peut s'appuyer les uns sur les autres. Ici, c'est un cadre pour tout le monde et un programme pour chacun* »

## **PARTENARIATS**

---

Un partenariat est mis en place **pour chaque résident au niveau de l'admission et des suivis.**

L'admission se fait après une visite des lieux, un entretien avec la présidente et des périodes d'essai à l'accueil de jour GEM et à la maison relais. L'équipe donne son avis pour chaque admission.

Il existe des liens avec les services psychiatriques et sociaux au niveau de l'admission, du suivi, des traitements, des hospitalisations, de la recherche de travail, de logement, suivi des curatelles, activités communes (culturelles, loisirs...)

Comme l'écrit la Présidente, « *je n'assure pas le suivi médical et psychiatrique des résidents et des participants. Des équipes de l'extérieur, la plupart du temps celles qui intervenaient déjà en amont, s'en chargent. Je les appelle lorsqu'il y a des crises, des orientations à prendre. Dès que nous avons commencé à recevoir des gens, nous avons voulu que ce soit pour le plaisir de la rencontre, pour qu'ils puissent réussir quelque chose dont ils se sentent responsables, et nous nous sommes interdits de rentrer dans leur problématique médicale. Pour cela, ils ont leur psychiatre et nous, nous nous appuyons sur leurs capacités* »<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Marie-Noëlle Besançon, *Op. cit.*, p.121

## FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT

---

La mise en place effective du projet a été possible grâce à la vente d'un ancien couvent par l'Ordre des capucins (crédit vendeur). Au total, l'achat du bâti, les aménagements et l'achat du matériel ont eu un coût de **682 000 €** (dont 529 000 € pour le couvent).

- **Crédit vendeur sur 10 ans** / prêt sans intérêt : 457 000 €
- Subvention DDE : 65 000 €
- Emprunt bancaire : 53 000 €
- Le solde provient de l'autofinancement de l'association, entre autres des dons.

Avant de lancer le projet de la Maison des Sources, l'association avait un budget de fonctionnement de 12 000 €/an. Le financement de l'investissement ne pouvait donc se faire par le canal bancaire. Sans le crédit vendeur, le projet n'aurait sans doute pas vu le jour.

## FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT

---

En 2007, le budget total de l'association était de 391 000 €, dont :

- **169 000 € (soit 43%) pour la maison relais,**
- 157 000 € pour le groupe d'entraide mutuel,
- le solde équivalent à des charges de structures réparties ensuite sur la maison relais et le GEM.

Pour couvrir les dépenses de la maison relais, les Invités au Festin perçoivent :

- 56 970 € de l'Etat au titre de la circulaire maison relais,
- 53 000 € des résidents pour la redevance (allocation logement compris),
- 33 500 € des résidents pour les repas pris,
- le solde étant couvert par de l'autofinancement.

Le fonctionnement de la maison relais tel qu'il est à la Maison des Sources n'est possible que grâce à l'économie non monétaire que représente le bénévolat. **En valorisant le bénévolat**, le prix de journée (hors redevance et repas) est **estimé 25-30 €**.

## PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS

---

- Les Invités au Festin ont le projet d'**une autre maison relais dans la proximité immédiate de Besançon**. Cette maison relais de 11 places, dont le bailleur serait Habitat et Humanisme qui achèterait les murs et réaliserait les travaux nécessaires, devrait ouvrir fin 2008. Certains résidents de la Maison des Sources pourraient aller s'y installer.
- Les Invités au Festin ont par ailleurs créé **un réseau** (officialisé par la création d'une association « IAF réseau les Invités au Festin » le 21 mars 2007) en vue de développer des projets du même type alliant maison relais et groupe d'entraide mutuelle. Des contacts sont pris et des projets sont actuellement à l'étude à Lille, Montpellier, Paris, Lyon, dans les Alpes.

### Sources :

- o Questionnaire renseigné dans le cadre de l'évaluation
- o Rapport d'activités 2005
- o Projet social
- o Règlement intérieur
- o Note de présentation du réseau national « IAF réseau Les Invités au Festin », mars 2007.
- o Marie-Noëlle Besançon, *On dit qu'ils sont fous et je vis avec eux*, Les Editions de l'Atelier, 2007
- o Natacha Genot, *Enquête sur les invités au Festin*, juin 2005

Entretiens :

- Mme BESANCON, Présidente
- Mr BESANCON, directeur
- Mme PECHEUR, accompagnante
- Mr JACQUOT, GARE BTT
- Mme SOUBEYRAND, DDASS
- Mr COCHIN, DDASS
- Mr GENESTON, DDASS
- Mme HESSE, ADAPEI
- Entretiens « formels » avec 2 résidentes + entretiens « informels » avec l'ensemble des résidents (participation aux repas, aux activités... 2 jours sur place)

## LE BISTROT DES AMIS HABITAT ET HUMANISME – LYON

HABITAT ET HUMANISME RHÔNE	
Adresse de la maison relais : 10 rue Verlet Hanus – 69 00 3 LYON	
Adresse du siège social : 9, rue Mathieu Varille – 69 007 LYON	
Nom du contact : Pierre MERCIER, directeur	Téléphone : 04 72 71 16 00
Association créée en 1985	Nb total de salariés de l'association : 48 Equipe de la maison relais : 1,5 ETP
Date d'ouverture de la maison relais : 2000, agréée maison relais en 2003	15 places (10 T1, 4 T1 bis, 1 T2) ; maison relais de type intégralement éclaté

### HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

Le lieu « le Bistrot des Amis » a ouvert en 1997 à l'initiative d'un couple de bénévoles. L'objectif était de pouvoir accueillir, en journée et en soirée, des SDF tout au long de l'année (repas, discussion...). Petit à petit, l'association a été amenée à s'intéresser à la question du logement. En 2000, 15 logements du parc d'Habitat et Humanisme ont ainsi été rattachés au fonctionnement du Bistrot.

**En 2003, il a été décidé d'agréer le Bistrot des Amis maison relais (en diffus).** L'inscription dans le cadre de la circulaire décembre 2002 à la fois marquait la reconnaissance de cette expérience alternative développée depuis 3 ans à Lyon en direction d'un public marginalisé en situation d'isolement et de grande précarité, et était la condition de sa pérennité.

Depuis l'ouverture du Bistrot des Amis, Habitat et Humanisme Rhône a ouvert 4 autres maisons relais avec chacune leurs spécificités (en terme de public, de bâti et de fonctionnement...): la Villa Mercedes, Dumas de Loire, la Maison des Halles, et La Bouée.

Pour Habitat et Humanisme, il s'agissait d'élargir la palette des réponses à apporter aux ménages en difficulté. Spécialiste de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, Habitat et Humanisme trouve avec les maisons relais des moyens d'intervention en termes d'accompagnement et de convivialité qui ne sont généralement pas mobilisables lorsqu'un ménage est logé en diffus en PLA I.

### DESCRIPTION DU BATI

La maison relais « le bistrot des amis » est composée :

- d'un **lieu collectif** où les conditions d'accueil présentent un caractère sécurisant et convivial, situé en plein centre ville de Lyon - à proximité de tous les services, équipements et transports -,  
Il se compose de deux locaux distincts situés de part et d'autre du rez-de-chaussée du 10 rue Verlet Hanus. Le premier local existe depuis l'origine du Bistrot, il est meublé et composé d'une cuisine équipée, d'un salon et d'une salle à manger. Le deuxième local a été aménagé au cours de l'année 2005, il est composé d'une entrée, d'une grande salle et d'un bureau, sa vocation est d'accueillir des activités.
- d'un ensemble de **logements dans le diffus**, situés à proximité. Ces logements sont soit la propriété d'Habitat et Humanisme soit la propriété de bailleurs privés qui avaient confié leur bien à l'association.

Tous les logements sont équipés au minimum d'un réfrigérateur, d'une cuisinière, de placards, d'une table et de 2 chaises.

## DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES

---

**Le dispositif de la maison relais est double :**

- d'une part, **les logements de la maison relais et le suivi interpartenarial des résidents** ;
- d'autre part **la table d'hôtes du Bistrot des Amis et les activités afférentes** (sorties, activités culturelles et ludiques, rédaction de « la Gazette »...). Le lieu est ouvert 5 jours sur 7 de 17h à 22h.

Ces deux activités s'alimentent l'une l'autre. Le directeur de l'association qualifie ce dispositif de « *multiprise* », « *des gens de différents endroits pouvant s'y brancher* ». La fréquentation du Bistrot par les résidents est diverse en fonction de leurs besoins et de leurs attentes. Des « passagers » fréquentent le Bistrot sans pour autant être logés dans la maison relais. Au total, ce sont environ 25 personnes qui fréquent régulièrement le Bistrot, 5 à 10 venant des logements de la maison relais, 10 à 15 venant de l'extérieur.

Concernant les logements de la maison relais, il est par ailleurs souligné l'importance de la **gestion locative adaptée**, qui se fait en lien avec la responsable de la maison relais. L'entrée dans les lieux se fait au moyen d'outils adaptés permettant à chaque résident de s'approprier ce que sont ses droits et devoirs ; d'expliquer les termes du contrat de manière simple et concrète ; d'assurer la liaison avec les services techniques pour assurer l'entretien du logement ; d'intervenir rapidement sur la gestion des impayés et la mise en place d'outils budgétaires adaptés en lien avec les services assurant l'accompagnement social des résidents.

### **Extrait du projet social**

*« La pension du Bistrot recherche :*

- *l'installation de personnes marginalisées dans un habitat durable et un environnement adapté à leur problème (physique, psychiatrique et/ou social). Il s'agit non seulement pour chacun de disposer d'un chez-soi et de contrôler ses espaces et temps privés, mais aussi de vivre ensemble une communauté de soutien car c'est bien à cet endroit que (re)commence la production d'une place et l'expression de soi.*
- *La création d'une mixité élargie. Elle évite l'écueil de la spécialisation en accueillant des populations diversifiées (âges, sexes, nationalités) et en recherchant des systèmes d'échange, d'entraide et de coopération avec des habitants qui ne sont pas tous enfermés dans les mêmes maux, les mêmes souffrances, les mêmes histoires. Mais elle implique aussi des professionnels et des bénévoles car l'enjeu c'est de (re)faire société et de faire alliance avec chaque personne dont on reconnaît l'importance.*
- *La proposition d'un projet social et surtout d'un projet de vie pour créer, à la fois un lieu d'installation et un lieu de mouvement. La construction de la communauté de vie est ouverte sur l'extérieur pour éviter la problématique classique des institutions et la menace « asilaire ». Par ailleurs, la démultiplication des initiatives et possibilités d'engagement de personnes est recherchée pour travailler à la construction de citoyennetés et à la mise en œuvre d'une gestion partagée de l'outil ».*

## MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE

---

Le montant de la redevance, qui comprend le loyer, les charges, une participation à l'achat du matériel, des provisions sur les travaux, varie selon les logements en fonction de leur loyer de base (selon le bailleur, la superficie, etc.).

La moyenne des redevances est de 200 € (142 € pour le logement le moins cher, 314 € pour le logement le plus cher).

La maison relais fonctionne sous le régime de location / sous-location. Les résidents signent une convention d'occupation temporaire reconductible par tacite reconduction. Les logements ouvrent droit à l'allocation logement.

Les repas pris à la table d'hôte sont facturés à l'unité (2€ par repas).

## LES RESIDENTS

---

Les résidents de la maison relais sont caractérisés par leur isolement relationnel et social. Il s'agit de personnes « vulnérables » pour lesquelles la maison relais a une fonction de protection (personnes marquées par des problèmes d'alcoolisme, santé physique et/ou psychique fragile) ; des personnes ayant beaucoup fréquenté les collectivités et qui ne se sentent pas assez autonomes pour assumer une vie seule dans un logement ; des personnes qui ont souvent « galéré » plusieurs années en vivant en squats, accueil d'urgence, CHRS, dehors ; des personnes ayant envie d'habiter un logement et de s'engager dans cette démarche.

La maison relais accueille des publics variés même s'ils ont en commun une certaine précarité. La mixité des âges, des sexes, des nationalités, des histoires ou du degré d'autonomie est recherchée.

En majorité, ce sont des hommes seuls. Mais il peut aussi s'agir de couples sans enfant. Ainsi, pour 15 logements, la maison relais accueille actuellement 18 résidents. Aucun enfant n'est logé à la maison relais, mais ils peuvent être accueillis temporairement dans le cadre du droit de visite.

Parmi les 23 résidents logés en 2005, 13 avaient entre 30 et 50 ans; 8 avaient entre 51 et 65 ans ; et 2 avaient plus de 65 ans.

Tous avaient des revenus compris entre 401 et 800 €. Pour 10 d'entre eux, ils étaient issus du de l'AAH ; pour 6 du RMI ; pour 4 du salariat ; et pour 3 d'une autre source.

18 avaient un suivi médical dont 6 un suivi psychiatrique.

8 étaient sous tutelle.

Avant d'intégrer la maison relais, 8 étaient à la rue ou dans un habitat de fortune ; 5 étaient en structures d'hébergement ; 5 étaient locataires ; 3 étaient hébergés chez un tiers ; et 2 vivaient à l'hôtel.

## L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS

---

L'équipe de la maison relais se compose de :

- une responsable à temps plein ;
- un adjoint à mi-temps ;
- la mobilisation du personnel d'Habitat et Humanisme pour la gestion locative (0,2 ETP) ;
- la mobilisation de la structure (encadrement, paie...).

La **responsable de la maison relais**, salariée à temps plein, organise la bonne marche des lieux, dans tous ses aspects. Son rôle fédérateur est indispensable pour la pérennité du projet. Elle assure une présence rassurante au quotidien, un rôle de régulation et de coordination.

### **Extrait du projet social**

« L'hôte assure la bonne marche de la pension du Bistrot dans tous ses aspects :

- présence en journée et début de soirée (week end selon les actions mise en œuvre)
- préparation des repas en associant les personnes
- entretien du bistrot et gestion au quotidien (hygiène, alimentation, vie en commun)
- suivi technique et maintenance du Bistrot et des logements (entretien, mobilier...)
- gestion des stocks et approvisionnement
- animation du lieu en lien avec une équipe de bénévoles
- liaison avec la gestion locative réalisée par l'AIVS région nouvelle
- rappel et respect du règlement intérieur
- veille et liaison rapide avec les référents sociaux et médicaux aptes à intervenir »

Il faut en outre y ajouter le **réseau de bénévoles** qui participent à l'animation de la structure. L'équipe d'une vingtaine de bénévoles (hommes et femmes, de tous âges, d'horizons professionnels divers) soutient la responsable de la maison relais et son adjoint dans ses fonctions d'animation, participent aux repas et accompagne chaque résident dans leur insertion. Elle est coordonnée par une bénévole référente et la responsable de site.

## **PARTENARIATS**

---

Le partenariat de la maison relais est constitué d'un réseau de référents médico sociaux (5-6 partenaires intervenant notamment en direction des SDF : veille sociale, réseau rue hôpital...).

Ces partenaires :

- participent au projet social et aux instances de coordination ;
- proposent des candidatures et ont en charge l'accompagnement social des personnes pendant toute la durée du séjour.

La mise en œuvre de ce partenariat s'appuie sur un comité de suivi qui se réunit mensuellement. Ce comité de suivi étudie les candidatures et les décisions d'attribution sur la base d'un diagnostic partagé et d'une recherche d'équilibre général d'occupation. Il veille particulièrement à l'équilibre de peuplement de la maison relais afin de maintenir une dynamique de groupe. Il veille aussi à faire le point sur chacune des situations des résidents et des « passagers ».

L'intervention sociale est envisagée comme « à disposition » et « en prévention », les résidents étant encouragés à rencontrer leur référent ou toute personne collaborant à leur projet d'insertion, à l'extérieur.

En cas de difficulté, ou pour aider à l'émergence des projets, aussi simples soient-ils, l'équipe de la maison relais sollicite leur intervention pour mettre en œuvre un projet et des modalités d'accompagnement adaptées :

- gestion budgétaire, soin, accès à l'emploi, etc. ;
- visites au domicile du résident, intervention sur le lieu de vie ;
- aide à l'entrée et à l'installation dans les lieux pour une meilleure appropriation du logement ;
- intervention en cas de difficultés particulières.

L'accompagnement est assuré par le service interne d'accompagnement social d'Habitat et Humanisme Rhône pour les résidents dont la candidature a été présentée par l'association. Ce service peut également être mobilisé si besoin pour le suivi des autres résidents ; tout comme la maison relais est à disposition des autres unités de l'association.

## FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT

---

Il n'y a pas eu de mobilisation spécifique d'investissement pour la maison relais. Les logements étaient déjà propriété d'Habitat et Humanisme ou leur gestion lui avaient été confiée par des propriétaires privés. Le local commun est loué à un propriétaire privé.

## FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT

---

La participation de l'Etat est de 65 700 €. Il n'y a pas de financement complémentaire, le conseil général arguant en particulier qu'il s'agit d'une compétence d'Etat.

Le coût annuel de la responsable est de 42 000 € et celui de son adjoint de 20 000 €.

Le financement permet ainsi d'assurer le poste de l'équipe présente sur place, mais le projet ne pourrait pas fonctionner s'il n'était pas intégré à une structure d'une taille assez importante (gestion locative, etc.).

## PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS

---

### - **Projet d'évolution de la maison relais du Bistrot des Amis**

Il est prévu de relocaliser le local commun du Bistrot des Amis dont le bail arrive à terme. A cette occasion, le projet serait revu de la façon suivante :

- une unité d'une dizaine de logements pour des résidents pour lesquels la « dimension contenante » de la maison relais est fondamentale ; il s'agirait de donner véritablement un centre à la maison relais ;
- des logements en diffus à proximité, pour accueillir des résidents « *qui ne tiendraient pas le collectif* » et « *pour lesquels c'est avant tout l'offre service qui lie* ». « *Si on veut rester sur la population qu'on accueille actuellement, il faut garder du logement diffus* » (directeur de Habitat et Humanisme Rhône).

### - **Mise en synergie des maisons relais d'Habitat et Humanisme Rhône**

Au total, Habitat et Humanisme Rhône est aujourd'hui gestionnaire de 5 maisons relais. Le projet de chacune a été mené selon leur logique propre. L'objectif est bien de « conserver sa couleur » à chacune des maisons relais tout en travaillant à leur mise en synergie, en particulier concernant la définition des métiers des responsables des maisons relais et leurs adjoints.

### Sources :

- o Questionnaire renseigné dans le cadre de l'évaluation
- o Bilan d'activités 2005
- o Projet social
- o Règlement intérieur

### Entretiens :

- o Mr MERCIER, directeur de Habitat et Humanisme Rhône
- o Mme GRIZARD, responsable de la maison relais
- o Mme CHAVAGNEUX, DDASS
- o Mme HUSSON, bénévole référente de la maison relais
- o Entretiens avec deux résidents + participation à la table d'hôtes (rencontre avec une quinzaine de « passagers » et bénévoles)
- o Rencontre avec les partenaires (veille sociale, réseau rue hôpital, ASSAGA...) / participation au comité de suivi
- o Visite de trois autres maisons relais de l'association (visite des locaux, rencontre avec les équipes et les résidents)

## ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ

<b>ADOMA</b>	
Adresse de la maison relais : 120-122, rue de Pont-à-Mousson. 57 950 MONTIGNY-LES-METZ	
Adresse de l'agence départementale ADOMA : 15, place de Chambre. 57 000 METZ	
Nom du contact : Christian BILLIAUX	Téléphone : 03 87 57 58 13
SA d'économie mixte créée en 1956	Nb total de salariés : 1 000 Equipe de la maison relais : 2 ETP
Date d'ouverture de la maison relais : 2006	24 places (9 T1, 13 T1 bis)

### HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA MAISON RELAIS

La structure gérée par Adoma à Montigny-les Metz est un ancien Foyer de Travailleurs Migrants transformé en maison relais en 2006. Adoma, qui était déjà propriétaire du bâtiment depuis 1989, a souhaité en faire une maison relais pour répondre à des besoins de logements autonomes en semi-collectif repérés au travers des publics logés dans ces FTM et résidences sociales.

La mise en place d'un partenariat avec l'hôpital psychiatrique de Jury, formalisé au travers d'une convention, est venue préciser les objectifs du projet : 12 places sur les 24 sont réservées à des personnes sortants d'hôpital psychiatrique pour lesquelles un projet de soin a été mis en place avec le CMP. La pertinence du projet a également été vérifiée auprès d'autres partenaires extérieurs qui orientent des personnes qu'elles suivent vers la maison relais : CCAS, centre de soins et de Suivi des toxicomanes, ...

### DESCRIPTION DU BATI

La maison relais, propriété d'Adoma, est située dans un immeuble R +3, datant de 1906, localisé en en plein centre ville de Montigny-les-Metz, à proximité de tous commerces et services publics

Elle comprend 22 studios : 9 T1 et 13 T1 bis. Les logements sont tous meublés, équipés de kitchenette avec plaques de cuisson et réfrigérateur, et d'une salle de bain avec lavabo, douche et wc.

Elle comprend également au rez-de-chaussée 2 locaux commerciaux transformés en espaces collectifs et d'accueil. Ces espaces collectifs étaient en cours de travaux au moment de notre visite sur les lieux, mais sont depuis opérationnels. Jusqu'à présent, la maison relais a fonctionné avec un logement au rez-de-chaussée qui servait de bureau et d'espace collectif pour des repas, des cafés et des animations.

### DESCRIPTION DES ACTIVITES ET SERVICES PROPOSES

#### o Gestion locative

Cette mission consiste notamment à effectuer l'entrée administrative des résidents, encaisser les redevances et proposer le cas échéant des solutions pour le paiement, faire respecter le règlement intérieur.

S'y ajoute la maintenance assurée par Adoma . Il s'agit de contrôler et maintenir le bon entretien des logements et espaces communs. (maintenance curative et préventive).

### ○ **Accueil, animation quotidienne et médiation**

Cette fonction est assurée par le responsable de la maison relais, assisté d'un agent d'accueil et de services

Comme le précise le projet social de la maison relais, « il s'agit de :

- *assister systématiquement les personnes accueillies dans l'appropriation de leur logt (respect du règlement intérieur, hygiène de vie...)* ;
- *définir conjointement avec les résidents les modalités de vie collective* ;
- *animer les espaces et les temps d'échange et de rencontres, notamment par l'élaboration d'un programme annuel d'animations* ;
- *faciliter les relations entre les résidents* ;
- *accueillir et être à l'écoute pour faire face aux difficultés d'ordre individuel ou collectif* ;
- *favoriser l'expression des résidents et la concertation* ;
- *entretenir les contacts avec les services qui ont orienté le résident vers la maison relais* ;
- *organiser les liens avec l'environnement local : municipalité, établissements et services sociaux et médico-sociaux, structures d'animation et de loisirs, voisinage immédiat* ».

### ○ **Accompagnement individualisé des résidents**

Une partie de ces fonctions est assurée en interne, en lien avec les fonctions de gestion et d'animation, les autres par l'externe via le partenariat.

Les fonctions assurées en interne consistent à entretenir des relations avec les partenaires et à favoriser la mise en œuvre de l'accompagnement social. Le personnel de la maison relais est garant de l'accès des résidents à l'ensemble des services et dispositifs sociaux auxquels ils ont droit, par le biais notamment d'un accompagnement au quotidien dans leurs démarches administratives. Il est une personne relais pour les travailleurs sociaux qui en assurent le suivi social (instructeurs RMI, délégués à la tutelle...). Il les rencontre régulièrement afin de faire un point sur les situations individuelles.

Les établissements et services sociaux et médico-sociaux ayant orienté les personnes vers la maison relais continuent le suivi en tant que de besoin. Concernant le public relevant d'une prise en charge médico-psychologique, une convention spécifique de partenariat a été conclue avec le centre hospitalier de Jury. Les résidents bénéficient alors d'un projet de soins élaboré par les équipes de secteur dont ils dépendent. Les équipes de secteur assurent ce suivi individuel soit en CMP (centre médico-psychologique) soit au sein de la maison relais.

## **MODALITES DE CONSTITUTION DE LA REDEVANCE**

---

Il existe deux niveaux de redevance en fonction du type de logements. Les 9 studios de 21 à 27 m<sup>2</sup> ont une redevance de 431 €, correspondant à un résiduel de 110 € pour un allocataire du RMI. Les 13 studios > 27 m<sup>2</sup> ont une redevance de 505 €, correspondant à un résiduel de 190 €.

Outre le loyer et les charges locatives, les services suivants sont inclus dans la redevance : ménage des parties communes (sous-traité à une société extérieure), blanchissage (2 fois par mois) et laverie.

## **LES RESIDENTS**

---

Les 22 personnes logées au 01/09/06 se répartissent de la façon suivante :

- situation familiale : 18 célibataires, 2 couples
- âge : 13 personnes entre 30 et 50 ans ; 6 moins de 30 ans ; 3 entre 51 et 65 ans
- nature principale des revenus : 1 pension et RMI (couple) ; 8 RMI ; 12 AAH
- 17 ont un suivi médical dont 15 un suivi psychiatrique. Soulignons que la réalité des suivis psychiatriques est plus large que les 12 places prévues par la convention avec le centre hospitalier de Jury en raison des profils et des parcours d'une partie des personnes orientées par les partenaires intervenant auprès des publics en situation de précarité.

### **Paroles de résidents**

- Mr a 54 ans. Depuis l'âge de 14 ans, il souffre d'une maladie psychiatrique et bénéficie pour cela d'un suivi. Son parcours a été marqué par de nombreuses hospitalisations. Il a également été locataire d'une chambre meublée où sa mère venait lui préparer ses repas. Quand la maison relais a ouvert, il était hospitalisé depuis 4 ans. Son état était stabilisé mais aucune possibilité de sortie adéquate n'était envisageable, son autonomie étant insuffisante pour vivre isolé en logement ordinaire. La maison relais lui a offert une véritable opportunité sur le plan du logement avec un cadre adapté à ses besoins sur le plan médical et social : retour séquentiel à l'hôpital, visite d'un infirmier une ou deux fois par semaine, participation à des activités collectives... « *Ici, je me sens bien soutenu. Je participe au repas le jeudi. On m'encourage pour la douche même si au début je n'étais pas d'accord. Pour les repas, j'ai encore des difficultés. Avant, quand j'avais un logement, je faisais des pâtes, avec du beurre et de la sauce tomate ; là, ça peut revenir ; j'ai déjà une casserole et une passoire* ».
- Mr a 34 ans. Son parcours a été marqué par la maladie psychiatrique et des hospitalisations, la dépendance à la drogue, la rue. Il a également été locataire d'un logement HLM pendant 2 ans dans lequel il n'a pas pu se maintenir. « *Je ne supporte pas la foule ; ici, c'est un bon moyen pour s'habituer. Parfois, on m'accompagne pour aller faire des courses, sinon je n'y arrive pas. (...) Pour les activités, on peut choisir de ne pas les faire. (...) Je me sens chez moi, je ne suis pas pressé de partir* ».
- Mr. 43 ans, se définit comme un « enfant de l'assistance publique ». Jusqu'à l'adolescence, il a vécu en institution puis il a eu un parcours alternant CHRS, débrouille, rue... « *Ce problème de logement m'a fait chuter à plusieurs reprises, j'aurai gardé mes places plus longtemps sinon. C'est un cercle vicieux. (...) Là, je ne me sens pas vraiment à ma place, mais la situation s'est apaisée ; pour le moment, c'est un peu chez moi* ».

## **L'EQUIPE DE LA MAISON RELAIS**

3 salariés, représentant 2 ETP, sont affectés à la maison relais, auquel s'ajoute un temps de travail du directeur départemental d'Adoma :

- 1 responsable d'établissement (1 ETP)
- 1 agent d'accueil et de services (0,75 ETP)
- 1 ouvrier de maintenance (0,25 ETP)

**Le responsable de la maison relais** est âgé de 51 ans. Auparavant, il a travaillé 17 ans dans le secteur des Foyers de Travailleurs Migrants, il est salarié d'Adoma depuis 2000 où il a été responsable de plusieurs établissements.

Au départ, titulaire d'un CAP électromécanicien, il a ensuite suivi une formation professionnelle de gestionnaire économe de collectivité. Il vient de passer une Validation des Acquis de l'Expérience BTS économie sociale et familiale et envisage le diplôme de CESF, dont le contenu lui paraît adapté aux compétences développées au sein de la maison relais.

Au regard de ses expériences professionnelles, il porte un regard très positif sur la maison relais : « *En fait, avant en FTM, c'était déjà en partie le même public, par exemple il y avait déjà des personnes avec des troubles psychologiques ou psychiatriques, mais c'était plus compliqué car on n'avait pas les mêmes moyens d'accompagnement. Là, s'il y a un problème, le CMP est là dans les 10 minutes. (...) Au niveau de la précarité aussi, on peut prendre le temps de vraiment travailler sur la question des impayés avec les résidents* ».

**L'agent d'accueil et de services** est une jeune femme de 28 ans. Elle a au départ été recrutée en lien avec sa formation en arts plastiques et sa volonté de travailler dans le social. « *Au départ, on pensait qu'il y aurait plus d'activités à faire au niveau du culturel mais en fait c'est plus pratique, il faut par exemple aider les gens faire leurs courses, organiser les repas tous les jeudis...* ». Elle témoigne aussi de la nécessité et de la difficulté à rappeler continuellement les rôles, en particulier le sien : « *Dès qu'il y a un souci, les résidents ont tendance à venir me voir* ». Elle souligne également l'importance d'être en lien avec les partenaires extérieurs, en particulier le CMP, qui la forme en continu par rapport aux problématiques des publics logés.

## **PARTENARIATS**

---

Adoma et le Centre Hospitalier de Jury ont signé une convention de partenariat à la demande de la DDASS. Douze des 22 studios de la maison relais ont été attribuées pour des usagers des Centres Médico-Psychologiques (CMP) des secteurs de psychiatrie générale 1,2,3 et 4 du Centre hospitalier de Juru, ainsi qu'à l'Institut des Pharmacodépendances (IPM). Conformément au projet de la structure, ces studios réservées sont destinées à des personnes souffrant d'isolement social et affectif, sans perspective d'insertion et éprouvant des difficultés à vivre totalement seules. Elles ne relèvent pas pour autant d'une prise en charge socio-éducative de type CHRS, ni médico-psychologique en institution. Elles sont bénéficiaires d'un contrat de soins avec leurs CMP respectifs.

Pour les intervenants des CMP que nous avons rencontrés, la maison relais vient compléter la palette des alternatives à proposer aux malades en fonction de leurs situations et de leurs besoins : appartements protégés, familles gouvernantes, foyers... La maison relais permet de « *faire sortir de l'hôpital des personnes qui sont stabilisées du point de vue psychiatrique qu'on gardait en raison de leur déficit d'autonomie. Ce sont des personnes, aux minima sociaux, qui ont connu de longues périodes d'hospitalisation et qui ont déjà été en échec dans un appartement* ». Le suivi qu'ils mettent alors en place se fait au titre des missions de la psychiatrie de secteur. Au titre de ces missions, et dans une synergie de partenariats, ils peuvent également être interpellés sur la situation d'autres résidents. Le responsable de la maison relais y voit une véritable plus-value, en termes notamment de réactivité.

Pour la mise en œuvre de son projet, Adoma a également sollicité le partenariat d'autres structures : CCAS, centre de soins et suivi pour toxicomanes..., et réciproquement. Les publics logés au titre de la précarité sont orientés vers la maison relais par ces partenaires qui continuent d'en assurer le suivi au titre de leurs différentes missions.

## **FINANCEMENTS EN INVESTISSEMENT**

---

Les travaux de transformation et d'amélioration du bâti ont été réalisés sur fonds propres par Adoma, qui était déjà propriétaire du bâtiment.

Adoma distingue le budget de fonctionnement du budget d'établissement (qui comprend notamment des provisions sur charges, le remplacement du mobilier, les travaux d'entretien)

## **FINANCEMENTS EN FONCTIONNEMENT**

---

Le budget de fonctionnement est intégralement couvert par la subvention de la DDASS et la redevance (dont la partie prise en charge par l'APL). Adoma voit comme un atout le fait qu'il n'y ait qu'un seul financeur et donc un seul interlocuteur, sachant que la structure a la maîtrise de toute la partie immobilière et de la constitution du montant de la redevance.

## **PISTES D'AMELIORATION / PROJETS EN COURS**

---

La livraison des locaux collectifs qui est intervenue à l'été 2007 va réellement donner des outils à Adoma pour la mise en place des activités d'animation et de convivialité. La création d'un comité de concertation est également prévue dès septembre.

De façon générale, les partenariats qu'a permis de structurer la maison relais sont perçus tout à fait positivement par Adoma qui souhaite pouvoir tirer le bilan de cette expérience pour éventuellement la développer sur d'autres sites.

### Sources :

- questionnaire renseigné dans le cadre de l'évaluation
- projet de transformation du foyer de travailleurs migrants de Montigny-les-Metz en maison relais
- convention de partenariat relative à la maison relais de Montigny-les-Metz

### Entretiens :

- Mr BILLIAUX, responsable de la maison relais
- Mme BERNARD, agent d'accueil et de services
- Mr GUERAIN et Mme STARCK, DDASS
- Mr CLAVAL centre de soins et de suivi pour toxicomanes
- Mme HUCBOURG, CCAS
- Réunion au CMP réunissant les personnes intervenant à la maison relais : Docteur TEISSEDRE, Agnès MUTZ, Sylvie LANG, Béatrice EICHER, Marie-Claude SALLERIN, Sylvie DEMANGE, René CLEMENT, Karin MARCHAL, Martine CHABAUX, Anne-Rose KIPPER
- 4 résidents

## Tableaux comparatifs des études de sites

○ **Les publics**

<b>Sites</b>	<b>Commentaires sur les publics</b>
<b>ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN</b>	Grande majorité des résidents venant du centre de vie rural le Logis de la Cour gérée par l'association 12 hommes – 3 femmes ; moyenne d'âge autour de 50 ans (de 45 à 63 ans) 87% AAH ; 100% sous tutelle ou curatelle ; 33% avec un suivi psychiatrique
<b>SAMU SOCIAL – L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS</b>	Pour 1/3, des personnes orientées par le Samu social : personnes ayant vécu des situations de grande exclusion sociale ; le plus souvent un parcours de rue Pour 2/3 (sur les quotas préfecture et ville), des personnes orientées par les associations et services sociaux : travailleurs pauvres, autonomes, ayant vécu éventuellement des ruptures familiales ou professionnelles mais n'ayant pas connu la rue
<b>CITE SAINT-JEAN – RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS</b>	Il s'agit de personnes seules. 2/3 sont des hommes. La grande majorité a entre 51 et 65 ans (3 résidents ont + de 65 ans) et viennent de CHRS, hôtels meublés. La plupart ont un suivi médical (et/ou psy).
<b>ABRI DE LA PROVIDENCE – LE BRIN D'ESPOIR - VERN D'ANJOU</b>	11 hommes, entre 45 et 60 ans, ayant connu des parcours de rue
<b>MARTINE BERNARD – LE RELAIS D'EBBLIGHEM</b>	Personnes seules et familles avec enfants. 1/3 a - de 30 ans. Tous ont une activité, à l'extérieur pour certains (formations, emploi) au sein de la maison relais (encadrement de groupe).
<b>ADRIM – LA PENSION DE FAMILLE - MARSEILLE</b>	Personnes seules, couples et familles avec enfants (7), avec parcours d'errance et troubles psychologiques, absence d'autonomie. Pour certains néanmoins, capacité à intégrer un logement de droit commun.
<b>LES INVITES AU FESTIN – LA MAISON DES SOURCES - BESANCON</b>	Personnes malades psychiques, difficultés d'isolement. La majorité a entre 30 et 50 ans, allocataires de l'AAH, avec un suivi psi et sous curatelle ou tutelle.
<b>HABITAT ET HUMANISME RHONE – LE BISTROT DES AMIS - LYON</b>	Personnes vulnérables et présentant des problèmes de santé, pour qui la maison relais a une fonction de protection. Essentiellement des hommes seuls. Près de la moitié allocataires AAH, 1/4 sous curatelle.
<b>ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ</b>	Personnes seules ou couples souffrant d'isolement social et affectif et éprouvant des difficultés à vivre totalement seules 12 places sur les 24 réservées dans le cadre d'un convention de partenariat avec le centre hospitalier de Jury

o Les principales caractéristiques de la maison relais - Description du bâti et des activités

Sites	Description du bâti	Activités et services proposés
<b>ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN</b>	Dans une commune moyenne en secteur rural Maison relais sur 2 sites : - 5 places dans une maison de bourg - 10 places dans un petit collectif HLM T1 avec salle de bain et kitchenette Espaces collectifs : apt dans le collectif HLM (cuisine, salle à manger, salle de documentation, bureau, machine à laver)	accompagnement à l'hygiène corporelle et de l'appartement activités collectives les mardi et jeudi : repas (facultatif) Suivi et médiation avec les partenaires extérieurs
<b>SAMU SOCIAL – L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS</b>	19 <sup>ème</sup> arr. de Paris Dans un immeuble, 23 T1 + 5 T1 bis + un logt de fonction pour le gardien de nuit SDB et kitchenette Espaces collectifs : cuisine, espace « TV », bibliothèque, pièce commune	atelier cuisine tous les 15 jours (facultatif) atelier jeux une fois par semaine (facultatif) atelier musique une fois par mois (facultatif)
<b>CITE SAINT-JEAN – RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS</b>	17 <sup>ème</sup> arr. de Paris - 25 T1 - bureau au rez-de-chaussée - 2 salles communes au sous-sol (salle à manger, cuisine, bibliothèque)	Gestion locative adaptée Suivi social global (contrat de suivi social) Mobilisation éventuelle d'un TISF pour la gestion de la vie quotidienne Convivialité : repas et sorties de temps en temps
<b>ABRI DE LA PROVIDENCE – LE BRIN D'ESPOIR - VERN D'ANJOU</b>	2 bâtiments dans une ferme rénovée dans un village - maison principale : 6 chambres individuelles ; 2 T1 bis meublés ; 1 kitchenette pour 2 ou 3 chambres ; 1 salle de bains pour 2 ou 3 chambres ; locaux communs - maison d'habitation : 3 appartements T1	Mode de fonctionnement communautaire ; tous les repas pris en commun (participation à la préparation et au service à table à tour de rôle) Accueil et encadrement de groupe extérieur : centre de loisirs, ateliers menuiserie, visites de la ferme
<b>MARTINE BERNARD – LE RELAIS D'EBBLIGHEM</b>	Ferme en secteur rural ; 4 bâtiments formant un U - 12 apts T1 et 2 T3 - Espaces collectifs : salle à manger avec cuisine ouverte, espace buanderie ; espaces extérieurs Sur le même site, le « Relais Travail »	Repas et goûters organisés régulièrement Visites extérieures organisées ponctuellement (journée de pêche, pique-nique...) Accueil des enfants du centre de loisirs et de l'école de la commune
<b>ADRIUM – LA PENSION DE FAMILLE - MARSEILLE</b>	Immeuble du centre ville de Marseille - 9 T1 ; 6 T2 ; 1 T3 - locaux communs : cuisine, salle à manger-salon ; coin internet ; salle de réunion	Repas et activités (sorties...) proposées de façon facultative
<b>LES INVITES AU FESTIN – LA MAISON DES SOURCES - BESANCON</b>	Ancien couvent à proximité immédiate du centre ville de Besançon - 13 chambres individuelles meublées (environ la moitié avec douche et toilettes, les autres sans) - locaux communs : salon et salle à manger avec	Mode de fonctionnement communautaire ; tous les repas –sauf le mercredi midi- sont pris en commun (participation à la préparation et au service à table) Complémentarité avec le GEM ; nombreuses activités proposées

	terrasse ; cuisine équipée collective, buanderie, réserve, cuisine individuelle ; cloître, jardin, passerelle	(dessin, qi jong, informatique...)
<b>HABITAT ET HUMANISME RHONE – LE BISTROT DES AMIS - LYON</b>	Dans le centre de Lyon <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 logts dans le diffus ; logts équipés (T1, T1 bis, T2)</li> <li>- un lieu collectif d'accueil : cuisine équipée, salon, salle à manger, grande salle, bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestion locative adaptée</li> <li>- tables d'hôtes et activités afférentes (sorties, activités culturelles et ludiques, « la gazette »...) – Non obligatoire pour les résidents, ouverts aux « passagers »</li> </ul>
<b>ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ</b>	Dans le centre de Montigny-les-Metz, à proximité immédiate des commerces et services Immeuble R+3 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 22 studios, meublés, équipés de kitchenette et salle de bain</li> <li>- salles collectives au rez-de-chaussée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestion locative adaptée</li> <li>- accueil, animation quotidienne et médiation</li> <li>- accompagnement individualisé (fonctions portées en interne et en externe)</li> </ul>

o Equipe

Sites	Nb ETP MR	Intervenants maison relais	Qualification du resp. maison relais	Ratio nb ETP MR / structure
<b>ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 responsable (à,5 ETP)</li> <li>- chef de service</li> <li>- secrétaire de l'association</li> <li>- moniteur d'atelier</li> </ul>	AMP	1 / 63
<b>SAMU SOCIAL – L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS</b>	3,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 responsable (1 ETP)</li> <li>- 1 gardien (1 ETP, logement sur place, avec astreinte de nuit)</li> <li>- 1 homme d'entretien (1 ETP)</li> <li>- 2 intervenants le week-end</li> </ul>	CESF	3,5 / 420,5
<b>CITE SAINT-JEAN – RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS</b>	3,15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 responsable (1 ETP)</li> <li>- 1 TISF (0,4 ETP)</li> <li>- 1 animateur (vacant actuellement)</li> <li>- autres salariés de l'association</li> </ul>	Psychologue	3,15/
<b>ABRI DE LA PROVIDENCE – LE BRIN D'ESPOIR - VERN D'ANJOU</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Animateur (1ETP)</li> <li>- Animateur (1ETP à recruter)</li> <li>- 1 gardien</li> <li>- présence également de cadres de l'association</li> </ul>	Pas de diplôme dans le social, motivation pour le projet.	3/46
<b>MARTINE BERNARD – LE RELAIS D'EBBLIGHEM</b>	1,25	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Animateur</li> <li>- 1 coordinatrice maison relais</li> <li>- 1 stagiaire AMP</li> </ul>	Pas de diplôme dans le social, motivation pour le projet.	1,25/58
<b>ADRIAM – LA PENSION DE FAMILLE - MARSEILLE</b>	2,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un couple d'hôtes (2 ETP)</li> <li>- Appui ponctuel du directeur</li> </ul>	Pas de diplôme dans le social, motivation pour le projet.	2,2/58
<b>LES INVITES AU FESTIN – LA MAISON DES SOURCES - BESANCON</b>	1,46	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 accompagnantes (1,46 ETP)</li> <li>- bénévolat important</li> <li>- présence bénévole de la responsable de l'association la nuit</li> </ul>	Pas de diplôme dans le social, motivation pour le projet.	1,46/14
<b>HABITAT ET HUMANISME RHONE – LE BISTROT DES AMIS - LYON</b>	1,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 responsable (1/2 ETP)</li> <li>- 1 adjoint (1/2 ETP)</li> <li>- personnel de H&amp;H (0,2 ETP)</li> <li>- mobilisation de la structure</li> <li>- réseau de bénévoles</li> </ul>	Pas de diplôme dans le social, motivation pour le projet.	1,5/48
<b>ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 responsable (1 ETP)</li> <li>- 1 agent d'accueil et de services (0,75 ETP)</li> <li>- 1 ouvrier de maintenance (0,25 ETP)</li> <li>- mobilisation du directeur départemental</li> </ul>	VAE BTS Economie sociale et familiale	2/1000

○ **Partenariat autour des résidents**

<b>Sites</b>	<b>Admission</b>	<b>Suivi</b>
<b>ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN</b>	Peu de partenaires mobilisés (cf. orientation directe ESP)	Suivi du partenariat en fonction de chaque résident : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuteurs et curateurs</li> <li>- Médecins</li> <li>- Assistants sociaux de l'UTIS</li> <li>- ADMR</li> <li>- Mairie</li> <li>- Associations locales</li> <li>- Associations d'insertion par l'emploi</li> </ul>
<b>SAMU SOCIAL – L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS</b>	Réservataires: Préfecture et Ville de Paris Pour 1/3, attribution directe du Samu Social	Suivi des résidents assuré par les travailleurs sociaux pour l'accompagnement social et les et. Hospitaliers ou CMP et médecins de quartiers pour le suivi médical
<b>CITE SAINT-JEAN – RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS</b>	4 réservataires : préfecture, Ville de Paris, Région ; 1% logt Orientation par les autres structures de l'association	Peur de partenariats avec l'extérieur Suivi social assuré par la maison relais
<b>ABRI DE LA PROVIDENCE – LE BRIN D'ESPOIR - VERN D'ANJOU</b>	Partenariat autour de chaque résident Orientation principale par le Samu, le service d'accueil et d'accompagnement spécifique, structures d'hébergement, le centre de santé mentale	Partenariat autour de chaque résident : hôpital, secteur social... Protocole signé CESAME / SAAS
<b>MARTINE BERNARD – LE RELAIS D'EBBLICHEM</b>	Commission d'attribution trimestrielle : asso gestionnaire, commune, communauté de communes, sous-préfecture, UTPAS + Conseil général une fois par an Candidats à l'admission proposés par des structures partenaires	Le travailleur social qui oriente une personne en restera le référent principal
<b>ADRIM – LA PENSION DE FAMILLE - MARSEILLE</b>	Commission d'attribution : ADRIM, FAP, DDASS, conseil général, conseil régional, couple d'hôtes, structures d'accueil	Le travailleur social qui oriente une personne en restera le référent principal
<b>LES INVITES AU FESTIN – LA MAISON DES SOURCES - BESANCON</b>	Partenariat autour de chaque résident	Partenariat autour de chaque résident : hôpital, secteur social...
<b>HABITAT ET HUMANISME RHONE – LE BISTROT DES AMIS - LYON</b>	Réseau de référents médico-sociaux (5-6 partenaires intervenant notamment en direction des SDF) Comité de suivi mensuel	Réseau de référents médico-sociaux (5-6 partenaires intervenant notamment en direction des SDF) Comité de suivi mensuel
<b>ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ</b>	Référents sociaux et médico-sociaux	Référents sociaux et médico-sociaux

○ **Financement**

<b>Sites</b>	<b>Redevance</b>	<b>Montage en investissement</b>	<b>Montage en fonctionnement</b>
<b>ENTRAIDE SOCIALE POITEVINE - LUSIGNAN</b>	340-350 € + 30 € participation au fct de la maison relais + repas payés au réel	- 5 logements loués à un bailleur privé - 10 logements transformés par l'OPAC 86	Que la participation des résidents et la subvention Etat
<b>SAMU SOCIAL – L'ALCHIMIE DU JOUR - PARIS</b>	De 322 à 425 € CC	Montage financier réalisé par le bailleur	Etat + participation des résidents (+APL) + emplois aidés
<b>CITE SAINT-JEAN – RESIDENCE BATIGNOLLES - PARIS</b>	408 €. CC	Montage financier réalisé par le bailleur avec PLAI et 1% logement.	50% : Subvention Etat + 8 mesures ASLL 50% : Participation des résidents
<b>ABRI DE LA PROVIDENCE – LE BRIN D'ESPOIR - VERN D'ANJOU</b>	334 € + 238 * pour repas (8€/jour)	Montage financier réalisé par le bailleur	Participation des résidents + subvention Etat + subvention CG + Subvention FAP
<b>MARTINE BERNARD – LE RELAIS D'EBBLIGHEM</b>	De 279 à 429 € + 30 à 60 € de Charges	Montage financier réalisé par le bailleur avec PLAI + Subvention CG de 38 000 € + Subvention CG de 4000 €/Rmistes + Subvention Communauté urbaine de Lille	Etat + Conseil général (finance un ½ poste) + participation des résidents.
<b>ADRIUM – LA PENSION DE FAMILLE - MARSEILLE</b>	De 361 à 422 € hors frais d'électricité	Montage financier réalisé par la FAP, total investissement : 1 771 042.	Participation des résidents + subvention Etat + subvention CG + subvention CR + Subvention FAP
<b>LES INVITES AU FESTIN – LA MAISON DES SOURCES - BESANCON</b>	De 294 à 419 € CC. + Repas payés au réel (8 €/j)	Coût total de 682 000 € dont crédit vendeur : 457 000 € Subvention DDE 65 000 € + Emprunt Bancaire (53 000 €) + autofinancement	Budget total : 391 000 € Etat + participation des résidents + autofinancement
<b>HABITAT ET HUMANISME RHONE – LE BISTROT DES AMIS - LYON</b>	Moyenne de 200 € + 2€ pour les repas pris à la table d'hôte.	Les logements appartenaient déjà à H&H ou étaient gérés par elle. Le local commun est loué à un propriétaire privé	Que la participation des résidents et la subvention Etat
<b>ADOMA – MONTIGNY-LES-METZ</b>	431 € pour les T1 ; 505 € pour les T1 bis	Adoma propriétaire du bâti a réalisé les travaux sur fonds propres.	Pas de cofinancement. Redevance et subvention Etat

## **PARTIE 3. ELEMENTS TRANSVERSAUX D'EVALUATION**

L'approche statistique par les questionnaires ainsi que les études de site ont mis en évidence la grande diversité des maisons relais. L'analyse de cette diversité interroge la réalité d'un cadre unique permettant la réponse à des besoins multiples qui ont émergé localement au croisement des besoins, des projets portés par les acteurs et des opportunités, y compris immobilières.

A ce titre, plusieurs éléments transversaux d'analyse ont émergé :

- D'abord, au niveau des publics logés :
- Ensuite, au niveau des montages des projets, tant au niveau du projet social que du montage immobilier :
- Enfin, au niveau du fonctionnement des maisons relais, qu'il s'agisse des moyens développés en interne ou par la mobilisation du partenariat.

Cette partie du rapport reste provisoire. Elle sera complétée et amendée à l'issue de la tenue des groupes de travail qui se tiendront à l'automne 2007.

- **LES PUBLICS LOGES : DIVERSITE ET SPECIFICITE**
- **LES CONDITIONS DE MONTAGE DES PROJETS**
- **DES FONCTIONNEMENTS DIFFERENCES AUTOUR DE LA NOTION « D'HABITAT DURABLE, OFFRANT UN CADRE SEMI-COLLECTIF »**

## 1. Les publics logés : diversité et spécificité

---

Concernant les publics accueillis, les premières questions de l'évaluation doivent permettre de :

- analyser en quoi les publics observés renvoient, ou non, à la définition proposée par la circulaire et à sa pertinence ;
- préciser plus finement le contour des publics réellement accueillis ; il conviendra à cet effet de regarder certaines situations de publics accueillis, « atypiques » par rapport aux moyennes constatées. Ainsi, le cas de l'accueil de familles avec enfants, de jeunes, de personnes souffrant de pathologies psychologiques ou encore d'un public vieillissant.
- mettre en évidence, au delà du constat de la diversité des publics, les relations entre les besoins d'un territoire et les modalités de montage et de fonctionnement.

### Un public en situation de précarité et d'isolement aux facettes multiples

#### Extrait de la circulaire du 20 décembre 2002 relative aux maisons 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, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible 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 ».*

Les éléments réunis par l'enquête statistique et l'analyse transversale des matériaux recueillis par l'enquête de terrain montrent que le profil des publics rencontrés renvoie bien à la définition proposée par la circulaire. Les maisons relais accueillent un public en situation de grande exclusion et souffrant d'isolement et de désocialisation.

On notera la part importante de personnes seules, des hommes essentiellement, avec des revenus issus des minima sociaux, dont une grande part sous tutelle ou curatelle.

Ces personnes ont généralement connu des périodes de rupture, professionnelle, affective et/ou familiale, qui les ont amenées à vivre des situations de grande exclusion sociale et à connaître l'errance. Ces années d'errance et d'exclusion les ont fortement affectées et elles présentent le plus souvent des problèmes de santé, y compris mentale, relativement importants. Pendant de nombreuses années, ces personnes ont fréquenté, parfois de façon répétitive, les dispositifs d'urgence (Samu social, CHU), d'hébergement (CHRS), d'insertion sociale et économique. Pour certains, ces structures n'étaient pas adaptées aux difficultés que traversait la personne, pour d'autres elles n'ont pas permis l'accès à terme à un logement de droit commun.

Ces personnes sont généralement connues des services sociaux d'un territoire et suivies par un ou plusieurs travailleurs sociaux, qui les ont finalement orientées vers la maison relais. Les services psychiatriques et d'alcoologie sont également des partenaires importants des maisons relais. Un nombre non négligeable, bien que variable d'une maison relais à l'autre, des résidents a été orienté par ces services.

Néanmoins, on constate à la marge des publics « atypiques » et des problématiques spécifiques : familles avec enfants, jeunes, malades psychiques, personnes vieillissantes.

Ces publics ont en commun avec l'ensemble de résidents une même précarité sociale et souffrent d'isolement. Ainsi, y compris des femmes seules avec enfants peuvent être dans cette situation et trouver dans la maison relais un cadre adapté à leurs besoins. Ou bien encore, un

jeune adulte<sup>17</sup> ayant déjà un long parcours de vie en institution peut trouver là une réponse d'habitat, à plus ou moins long terme. Il s'agit alors généralement d'une alternative en réponse à des besoins variés et à un souci de mixité. Ces constats nous amènent cependant à nous interroger sur les risques de ce type de réponse. La maison relais ne doit pas être d'une solution par défaut d'offre spécifique (CHRS, foyer maternel...) ou de logement ordinaire.

## **Questions soulevées par la présence de publics spécifiques ou « atypiques »**

### **o L'accueil des enfants**

La circulaire ne comporte aucune mention explicite quant à l'accueil des enfants. Pour autant, les acteurs engagés dans l'accueil et le suivi des résidents considèrent généralement que les maisons relais ne sont pas destinées à leur accueil.

Néanmoins, dans certaines maisons relais, des familles, monoparentales le plus souvent, peuvent être accueillies, dès lors que la taille des logements le permet et qu'il ne s'agit généralement pas d'une solution définitive. Le questionnaire rapporte que 19% des maisons relais accueillent des enfants. Au nombre de 101, les enfants représentent 6% de la population logée<sup>18</sup>.

En général, l'accueil des enfants n'est jamais un axe structurant dans la définition même du projet social. C'est souvent une conjonction d'évènements qui participent à cet état de fait :

- bâtiment offrant des possibilités d'accueil dans des grands logements ; seules les maisons relais disposant d'appartements de type T2 ou T3 accueillent des familles avec enfants (l'accueil de couples sans enfants se fait généralement dans des T1Bis) ;
- sollicitation des partenaires, à la marge : le logement dans la maison relais est alors généralement perçu comme un « tremplin » vers un logement de droit commun ;
- compatibilité avec le projet social, voire dynamisation ; pour certains gestionnaires, l'accueil de familles avec enfants va dans le sens d'une plus grande mixité des publics ; la présence d'enfants peut même être un facteur particulièrement dynamisant.

Toutes les personnes rencontrées s'accordent sur le caractère exceptionnel de l'accueil de famille avec enfants.

Il n'en demeure pas moins que des risques peuvent être pointés à cet égard à deux niveaux :

- pour les familles accueillies et les enfants eux-mêmes, au regard en particulier de la protection de l'enfance ;
- pour le dispositif maison relais, au regard d'un « détournement » de ces objectifs en matière de publics cibles.

Soulignons que cette question fait débat au sein même des associations et avec les partenaires.

### **o L'accueil de jeunes adultes**

L'interprétation de la circulaire de 2002 va généralement dans le sens d'un accueil des plus de 40 ans. A cet égard, la présence de 9% de moins de 30 ans interroge la pertinence de ce type d'accueil pour des publics dont on peut imaginer qu'ils ont des perspectives d'insertion sociale et professionnelle plus fortes que la moyenne des résidents.

- Effectivement, une partie des jeunes adultes logés en maison relais y est accueillie avec des temps de séjour inférieurs à la moyenne ; la notion de maison relais comme

---

<sup>17</sup> Si la circulaire de 2002 n'apporte pas de précision sur l'âge des résidents, l'ensemble des acteurs institutionnels et associatifs semble s'accorder sur une interprétation commune à savoir que le public cible se situe entre 40 et 65 ans.

<sup>18</sup> Rappelons que ces données ne concernent qu'une partie des maisons relais, seulement 88 questionnaires ayant été complétés sur la question des publics.

« tremplin » est alors mise en avant ; cet accueil se fait alors à la marge, dans un souci en particulier de mixité des publics et d'équilibre de peuplement. Soulignons que l'accueil de jeunes est relativement rare en milieu rural et un accent très fort est mis sur l'orientation professionnelle et la recherche de formation. « *Quand ce sont des jeunes, on insiste sur l'insertion professionnelle* » (UTPAS, Ebblinghem.)

- Pour certains jeunes, en particulier ceux ayant vécu en institution pendant de nombreuses années ou ayant déjà connu un parcours de rue les ayant fortement affecté, ou bien encore pour des jeunes précaires souffrant d'une maladie psychiatrique, les faibles perspectives d'évolution de leur situation les rapprochent du public moyen de maisons relais.

#### ○ **L'accueil d'un public vieillissant**

Selon les données que nous avons collectées, 4% des personnes logées en maisons relais ont plus de 65 ans. Cette question de la part des publics vieillissants dans les maisons relais va logiquement devenir croissante dans le temps étant donné qu'une grande part des publics logés a déjà entre 51 et 65 ans (36%) et que la maison relais est un habitat durable. Il faut par ailleurs tenir compte du fait que les résidents ayant souvent connu des parcours de rue et des situations de précarité, sont confrontés plus précocement aux pathologies du vieillissement que l'ensemble de la population.

A notre connaissance, peu de gestionnaires ont à ce jour anticipé cette question : quelles adaptations des maisons relais au vieillissement (en termes d'équipements, d'espaces... question de l'accessibilité), quels parcours résidentiels proposés aux personnes âgées (vers une maison de retraite ?), dans quelle mesure envisager la transformation d'un maison relais en EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

### **Mixité des publics / équilibre de peuplement**

- mixité des genres ; mixité des âges ; mixité des parcours
- accueil des malades psychiques et mixité des publics
- influence de l'historique des pratiques des gestionnaires et des partenariats qui donne « le ton » du public accueilli
- risque : ne pas toucher le public le plus en difficulté

### **Pertinence du mode d'accueil par rapport aux besoins des publics accueillis**

Comme le précise la circulaire de décembre 2002, « *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 l'environnement social* ».

Il apparaît, au regard des résultats de l'enquête et des entretiens réalisés, que ce sont effectivement ces caractéristiques qui font la pertinence de la maison relais au regard des besoins des publics logés.

#### **Une offre de logement sans limite dans le temps**

Le caractère durable du logement est un facteur essentiel pour permettre l'accueil d'un public fragilisé dans un cadre de vie sécurisant. Résidents et professionnels s'accordent sur l'importance de cet élément : pour ces personnes qui le plus souvent ont connu l'errance et vécu « au jour le jour », accéder à un logement au sein d'une maison relais permet de « se poser », de « faire le point », « se mettre au vert ». Les expressions sont nombreuses pour rendre compte du caractère sécurisant de la maison relais.

C'est également une condition *sine qua none* à la reconstruction d'un projet de vie. La non-limite de temps permet aux personnes d'inscrire leur démarche d'insertion sociale et parfois professionnelle dans le long terme, de construire un projet, de se projeter dans l'avenir. C'est souvent l'occasion de renouer des liens familiaux et de tisser de nouveaux liens sociaux.

## **Un logement individuel**

La maison relais offre aux résidents un logement durable individuel. Tous les gestionnaires rencontrés, ainsi que les résidents, insistent sur le fait que la maison relais est « un chez soi » : accès à son logement avec une clé ; boîtes aux lettres au nom des résidents ; en général, kitchenette.

## **Au sein d'un lieu de vie collectif**

Par ailleurs, même si d'une maison relais à l'autre, la dimension collective varie, elle est toujours présente et répond aux besoins d'un public en situation de grand isolement. Elle va permettre de réapprendre la vie en collectivité et les gestes élémentaires de la vie sociale. Ainsi, l'organisation d'un dîner commun permet simultanément de réapprendre à préparer un repas, une sensibilisation à l'hygiène alimentaire et demeure un moment convivial propice à une « bonne ambiance » au sein de la maison relais.

## **Qui consolide, voire permet, « l'étayage » du partenariat autour des situations individuelles (« la maison relais vers l'extérieur, vers le droit commun »)**

Si le public accueilli au sein des maisons relais présente de multiples facettes, tous nécessitent « un filet de sécurité ». L'accueil en maison relais va bien au delà d'une simple offre de logement, et même de convivialité, en ce qu'elle permet de mettre en place autour de chacun des résidents. C'est ce qui participe réellement de sa plus-value, au travers des partenariats développés.

Autour de ces axes structurants et partagés, les fonctionnements peuvent cependant être assez différents les uns des autres et être plus ou moins adaptés aux différents publics logés : ainsi, pour certaines personnes, la maison relais sera une réponse particulièrement pertinente du fait de son fort niveau de vie communautaire, alors que d'autres trouveront une réponse adaptée dans l'autonomie offerte par la maison relais. Nous reviendrons plus en détail sur ce point dans le chapitre consacré aux modalités de fonctionnement des maisons relais.

## 2. Les conditions de montage des projets

---

Plusieurs questions relatives au montage des projets ont guidé l'évaluation :

- d'abord, au niveau de l'origine des projets : Dans quel contexte d'identification des besoins d'une part, et d'offre d'hébergement et de logement très social d'autre part, les créations de maisons relais sont-elles venues s'inscrire ? En s'appuyant sur les initiatives de quels porteurs de projets ? Avec quels atouts et limites ?
- Ensuite, au niveau du montage immobilier : Quels partenaires et financements ont été mobilisés ? Quelles sont les conditions de réussite et les difficultés repérées (en terme de programmation, de constitution de la redevance, ...) ?

### Origine des projets

#### o Positionnement par rapport à la circulaire de 2002

L'origine des maisons relais diffère suivant les projets. Certaines sont en fait l'adaptation, dans le cadre de la circulaire, ou la restructuration, d'expériences antérieures, conduites par des associations à la recherche de réponses adaptées à des besoins non couverts et identifiés au regard de leur pratique. D'autres résultent d'une volonté de se saisir de ce nouvel outil pour créer une nouvelle offre de logement.

#### La consolidation d'expérimentations existantes

A l'image des structures soutenues par la Fondation Abbé Pierre, de nombreux projets de lieux de vie, expérimentent d'autres façons de vivre ensemble dans des cadres plus ou moins contraignants. Ces projets, le plus souvent portés par des structures associatives fortes d'une solide expérience dans les domaines de l'hébergement, de l'insertion par le logement et/ou de l'accompagnement social, résultent d'une recherche de réponses adaptées à des situations observées au regard de leur pratique.

Gestionnaires très souvent d'un CHRS ou autre lieu d'accueil, elles faisaient le constat qu'une partie du public rencontré dans ce cadre, ne pouvait s'y maintenir au delà d'un certain délai sans pour autant être en mesure d'accéder à un logement social de droit commun, ou y était accueilli par défaut, faute d'une réponse en matière de logement durable et adapté à leur situation. L'absence de réponses adaptées à des besoins repérés dans le cadre de leur mission, les avaient souvent amenés à initier, seuls ou avec leurs partenaires, une réflexion sur des alternatives en matière de logement adapté. Ces associations, insatisfaites de la qualité des réponses qu'elles étaient en mesure de proposer, ont alors expérimenté des formules innovantes pour proposer un accueil qui ne relève ni de l'hébergement ni même de l'habitat temporaire.

La publication de la circulaire a permis à ses structures de sortir de la simple expérimentation, en rentrant dans un cadre, une référence. La circulaire a dans ces cas permis une consolidation et une structuration du projet. Celui-ci a généralement été revu, plus ou moins fortement en fonction de ses spécificités initiales, pour coller au mieux à la circulaire. Elle a également créé un financement en face.

#### La circulaire de 2002 a également permis de faire émerger massivement de nouveaux projets

Des structures ayant déjà une expérience confirmée dans les domaines de l'hébergement, de l'insertion par le logement et de l'accompagnement social, ont également su profiter de l'opportunité offerte par la circulaire pour créer une nouvelle offre, qui se veut complémentaire des offres existantes en la matière.

Ils y ont généralement vu une possibilité de développer une offre alternative permettant un débouché à l'accueil en CHRS, mais pas uniquement. Les projets de maisons relais nés dans ce contexte se sont donc inscrits dans le cadre de la circulaire dès leur conception, dès les premières prises de contact avec le réseaux de partenaires.

- **L'impulsion des pouvoirs publics et le rôle des réseaux associatifs dans le développement des projets**

On retiendra que ce sont les opérateurs qui se sont saisis les premiers de ce dispositif, que ce soit pour légitimer, consolider ou structurer une expérience existante ou pour initier un nouveau volet dans le cadre de leur action en matière d'hébergement et d'insertion par le logement.

Aux dires des acteurs rencontrés, l'impulsion des partenaires institutionnels (DDASS et DDE) ainsi que la mobilisation de leur expertise a généralement été assez faible, à l'exception de cas notables où c'est véritablement la volonté de la puissance publique qui a été porteuse (appel à projet DDASS par exemple). Il a pu s'agir aussi du rôle d'impulsion de collectivités locales, certaines ayant y compris confié la gestion du projet à leur CCAS.

**Rôle des réseaux associatifs.** Par exemple, le réseau des pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre. Ou bien encore les synergies créées au sein de Habitat et Humanisme. L'engagement de la FNARS dans le département du Nord illustre également bien cette situation. La FNARS anime, sur sa propre initiative, une instance appelée « Comité Départemental FNARS » qui réunit trimestriellement l'ensemble des acteurs associatifs et institutionnels pour un temps d'échange d'information et de réflexion commune sur les pratiques et expériences relatives à la mise en place de ce dispositif. Cette instance se veut essentiellement un espace d'échange d'expérience et de réflexion collective.

Quelle que soit l'origine du projet, on observe que suivant la culture professionnelle de l'association, le type de projet développé varie. Le projet social des maisons relais est fortement imprégné de la « philosophie » de l'association gestionnaire d'une part et de sa pratique antérieure en matière d'hébergement, de logement et d'accompagnement social d'autre part. Les maisons relais sont nées le plus souvent au sein de structures importantes (souvent plus de 30-40 salariés), ayant une expérience ancienne et diversifiée dans les champs du social et du logement. Les structures et réseaux appartenant à la famille des « caritatifs » sont très représentés.

Enfin, pour les maisons relais étudiées, la création a à chaque fois été le fruit d'un véritable projet défini à partir de besoins identifiés localement. Il n'y a pas eu « d'effet d'aubaine », l'ensemble des structures engagées dans ce dispositif pouvant justifier d'une expérience forte dans le domaine social et de l'hébergement et d'une connaissance fine des réalités locales.

## Les montages immobiliers

### ○ **Projet social et projet immobilier**

On constate que, jusqu'à présent, la plupart des maisons relais créées l'ont été par mobilisation d'opportunités immobilières existantes. C'est le cas pour les projets antérieurs à la circulaire de 2002 (programme expérimental des pensions de familles) mais aussi pour un certain nombre de projets qui se sont faits par transformation d'usage de bâtiments existants pour s'adapter à la réalité des publics accueillis et des modalités de fonctionnement de la structure<sup>19</sup>.

Dans la plupart de ces cas, c'est véritablement l'existence d'un bâti mobilisable qui a permis l'émergence et/ou la concrétisation du projet.

Pour un certain nombre de projets postérieurs à la circulaire de 2002, c'est moins la convergence entre un projet social et une opportunité immobilière qui a permis la création de la maison relais, que la véritable volonté de créer un bâti (en acquisition-amélioration ou en neuf) pour répondre au projet prédéfini.

Avec le passage de l'expérimentation à un véritable dispositif devant produire des effets quantitatifs, la perspective a logiquement évolué et se heurte à de nouvelles difficultés.

### **De la conception du projet à la mobilisation du bâti**

Les contraintes de temps nécessaires à la réflexion-conception du projet d'une part et à l'acquisition du bâti d'autre part ne sont pas les mêmes et peuvent nuire au montage du projet.

Ainsi, lorsque s'initient les premières discussions entre la structure gestionnaire et ses partenaires, le bâti n'est pas encore identifié. Une fois un premier accord « de principe » entre les partenaires et les grandes lignes du projet dressées, la recherche d'un bâtiment capable d'héberger la maison relais est initiée. Parallèlement, l'élaboration du projet se poursuit et les partenariats sont mobilisés.

Une des difficultés réside alors dans le décalage entre le temps du montage de projet (très long) et celui du marché immobilier, ce dernier supposant une réactivité et une prise de décision rapide. Dans le département du Nord, l'association Martine Bernard raconte comment le Relais d'Ebblinghem a pu voir le jour grâce à une heureuse circonstance : une fois la ferme repérée et l'accord des partenaires sur ce choix acquis, l'association craignait que la durée de ces démarches ne soit trop longue et que le bien ne soit alors plus en vente. « Heureusement », un projet de décharge ultime à proximité éloignait les acheteurs potentiels et le bien resta en vente suffisamment longtemps pour que l'opération puisse être menée !

D'autres situations sont également marquées par la longueur des opérations d'acquisition-amélioration. Ainsi, des maisons relais sont aujourd'hui en situation de devoir gérer des logements en diffus car la livraison du bâtiment transformé fut plus longue que prévue. Pour certains, ce sera l'opportunité d'expérimenter un autre mode de fonctionnement qui finalement peut se révéler pertinent et correspondre à certains besoins très identifiés. Ainsi, à Lusignan, la maison relais est située sur deux sites suite à des difficultés pour permettre la réalisation du projet initial. Aujourd'hui, cette configuration est perçue comme une richesse permettant une dynamique de groupe qui favorise l'expression de la diversité des situations et des besoins et assurant l'équilibre financier du projet.

Pour les projets à venir, la difficulté à « faire sortir » (en neuf<sup>20</sup>, et en acquisition-amélioration), les projets immobiliers sera à prendre en compte pour le développement du dispositif.

---

<sup>19</sup> FJT et FTM notamment.

<sup>20</sup> Seulement deux maisons relais identifiées dans les questionnaires comme étant des projets réalisés en neuf.

- **Les différentes formes de bâti mobilisé**

**Extrait de la circulaire du 20 décembre 2002**

« Les caractéristiques techniques de la maison relais

*Il doit s'agir de petites structures comportant au moins dix logements et pas plus de vingt-cinq, composées essentiellement de type 1, équipés pour permettre aux pensionnaires d'avoir un minimum d'autonomie.*

*Le type de bâti peut être très diversifié mais il doit contribuer à la qualité de la vie de la pension elle-même et à son intégration dans l'environnement local.*

*Pour ce faire, vous envisagerez l'acquisition d'anciennes grandes maisons individuelles ou de bâtiments susceptibles d'être reconvertis en logements, situés plutôt en centre-ville ou en centre-bourg, à proximité de commerces, orientés sur la vie de quartier et offrant une liaison aisée avec les services sociaux de secteur.*

*Ces bâtiments comporteront des espaces collectifs : salle de réunion ou de télévision et, le cas échéant, un jardin ou une cour. Vous veillerez à la bonne articulation entre espaces collectifs et privatifs pour permettre d'assurer la convivialité de la pension de famille gage de stabilité pour les pensionnaires mais aussi compte tenu des caractéristiques de la structure qui est de favoriser le lien social. »*

**Structure de l'offre : sur un seul ou plusieurs sites, avec ou sans logements en diffus**

Des maisons relais de petite et de grande taille coexistent et reposent généralement sur des créations anciennes. Mais une tendance forte s'exprime de plus en plus à se situer autour de 20 places. Les acteurs du dispositif s'accordent sur la pertinence de ce format pour assurer une certaine dynamique de fonctionnement et la viabilité économique du projet. Ainsi, 47% des maisons relais comptent de 15 à 24 places. Il semblerait que ce niveau soit supérieur pour les maisons relais ouvertes en centre ville de grandes villes, plutôt autour de 25 places, pour des raisons liées probablement à la cherté du foncier et à un équilibre financier difficilement atteignable en deçà de ce seuil.

Si les configurations diffèrent d'une expérience à l'autre, la majorité des maisons relais est conforme aux recommandations de la circulaire : sur un même site, sont proposés essentiellement des T1, équipés, avec des espaces collectifs. Ainsi, 82% des maisons relais portent sur un seul site, et 76% proposent des T1, T1' et T1 Bis.

Mais il existe aussi une grande diversité de maisons relais dérogeant à ce cadre. Ainsi, 5% des maisons relais reposent sur plusieurs sites et 14% proposent des logements en diffus (dont la moitié ne proposent que des logements en diffus). Seulement 64% des logements sont équipés d'une kitchenette.

Des motifs assez divers permettent d'expliciter cette diversité, dont les deux principaux sont :

- l'agrément d'expériences antérieures à la circulaire de 2002 ;
- des situations temporaires dans l'attente de la construction d'un site pour accueillir la maison relais.

**Urbain / rural**

- Grande majorité des maisons relais en agglomération (89%) ; répond aux impératifs d'insertion (proximité des transports, services...) pour des ménages en grande difficulté
- Mais aussi quelques maisons relais en secteur rural : des expériences qui répondent à des besoins locaux, mais qui aux dires des acteurs doivent rester limiter au risque sinon de ne pas apporter une réponse satisfaisante aux résidents (isolement, ...)
- De façon transversale à tous les territoires, valorisation du fait qu'on est sur du logement banalisé : petite unité, bonne intégration urbaine, pas le nom du gestionnaire sur les boîtes aux lettres mais ceux des résidents...

○ **Les bailleurs**

**Les différents types de bailleurs**

- Des gestionnaires qui sont également propriétaires ; le font car plus simple pour la maîtrise si ont la possibilité (les amis de l'atelier, ...) et/ou car c'est leur métier (adoma, aftam)
- Des bailleurs sociaux (OPAC....) ou associatifs (Habitat et Humanisme, Pact Arim...)
- Des bailleurs privés qui louent un bien existant au gestionnaire (pas de lien antérieur entre la conception du bâti et le projet)

**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, au 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...)

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

---

Autour de la notion « *d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social* »<sup>21</sup>, les maisons relais ont développé des 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.

Ces fonctionnements différenciés, fruit de l'historique des projets (volonté des porteurs de projet, partenaires mobilisés...) et des profils des résidents, ont des implications sur les missions et les caractéristiques des personnels travaillant dans les maisons relais. Les financements de fonctionnement (structuration des coûts, difficultés rencontrées...) traduisent pour partie ces réalités.

Nous avons ainsi cherché à savoir au travers de l'évaluation :

- Quels sont les fonctions et services développés au sein des maisons relais ?
- Quels sont les points forts mais aussi les difficultés qui émergent (fonction des responsables et autres intervenants en maison relais, perception des maisons relais par les résidents...)?

#### **Durabilité de la réponse logement**

- o **La non limitation dans le temps : une nécessaire condition de la plus-value des maisons relais**

Comme le précise la circulaire du 10 décembre 2002, « *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* ». Tous les interlocuteurs rencontrés, qu'il s'agisse des gestionnaires ou de leurs partenaires, soulignent cet aspect fondamental des projets ; c'est la condition même de la plus-value des maisons relais.

Pour des personnes ayant alterné des séjours en structure d'hébergement, à la rue, en hôpital psychiatrique... la stabilité apparaît tout à fait primordiale pour leur permettre de se sentir en sécurité. A terme, cette stabilité et sécurité peuvent conduire des résidents, à échéance plus ou moins longue, à quitter la maison relais vers un logement ordinaire. Si le séjour était conditionné dans le temps et au respect de certaines étapes dans les prises en charge (sociale, médicale...), les personnes logées seraient confrontées aux mêmes situations d'échec qu'elles ont pu connaître ultérieurement.

La notion de « tremplin » - qu'induit d'ailleurs le terme « relais » pour plusieurs des personnes interrogées – est fortement valorisée par un certain nombre de gestionnaires. A cet égard, ils soulignent que les maisons relais peuvent être particulièrement adaptées à des jeunes désocialisés, ayant déjà connu des parcours très chaotiques. Cette notion de « tremplin » n'est cependant jamais exclusive du fait de rester sans limitation de durée à la maison relais pour un certain nombre de personnes auxquelles le cadre proposé convient. L'amélioration de la situation du résident ne se lit pas alors dans un parcours logement (de la rue ou de l'hébergement au logement autonome en passant par la maison relais) mais à des éléments

---

<sup>21</sup> Extrait de la circulaire du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais

d'épanouissement personnel : limitation des symptômes en cas de maladie psychiatrique ; le fait de renouer des liens familiaux... En général, les deux types de parcours coexistent au sein d'une même maison relais, ce qui en est une des caractéristiques du dispositif : il ne peut être décidé a priori des formes que peut prendre l'évolution de la situation de chaque résident : la maison relais offre un cadre mais pas d'objectifs obligatoires en terme d'insertion professionnelle, de parcours résidentiel...

o **Des contradictions à dépasser : titre d'occupation, règlement intérieur, contrat de suivi social**

La structure gestionnaire est propriétaire ou locataire de la maison relais dont elle loue les logements aux résidents. A cet effet, il est établi une convention d'occupation entre le gestionnaire et le résident. On ne se situe donc pas dans le champ des rapports locatifs de la loi du 6 juillet 1989. Cette convention, aussi appelée selon les cas contrat de résidence, contrat d'hébergement, convention de mise à disposition d'un appartement à durée indéterminée, titre d'occupation..., est généralement conclue pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction. Les maisons relais, qui sont une modalité particulière de résidence sociale, relèvent pour la majeure partie d'entre elles du régime juridique des logements locatifs conventionnés en application des articles L 353 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL). Pour les autres cas, notamment quand le propriétaire est un bailleur privé, les résidents perçoivent alors l'allocation de logement à caractère social (ALS).

On ne se situe pas non plus dans le cadre d'un contrat de séjour en CHRS qui est conditionné au respect d'engagements définis en fonction de chaque résident (en terme d'insertion professionnelle par exemple). Pour certains gestionnaires interrogés, le fait de ne pas se situer dans le cadre des rapports classiques du travail social (référence aux moyens éducatifs) est perçu comme une difficulté au regard du fait que les populations logées se caractérisent bien par les mêmes difficultés. Certains déclarent se sentir démunis ; une fois la personne entrée dans le logement, comment assurer le lien et le suivi sur sa situation.

Cependant, cette difficulté est généralement levée par le rôle que les gestionnaires font jouer au règlement intérieur. Outre le paiement de la redevance, le respect du règlement conditionne la poursuite du contrat. Les gestionnaires rencontrés insistent sur ce point, ce sont ces clauses sur lesquels ils peuvent s'appuyer en cas de difficultés (refus de soins générant des problèmes de comportement par exemple).

Certains gestionnaires, comme la Cité Saint-Jean à Paris, ont souhaité conditionner le contrat de résidence, outre le respect du règlement intérieur, à un contrat de suivi social maison relais.

**Maison relais gérée par l'association Etape Solidarité à Céret**

**Extraits du titre d'occupation**

Article 11. Obligations

Le résidant s'oblige à exécuter toutes les obligations résultant du présent titre d'occupation, ainsi que celles découlant de l'article 1728 du code civil et du règlement intérieur de la résidence signé par les deux parties et annexées au présent titre d'occupation. (...)

Article 12. Résiliation du titre d'occupation

1. A l'initiative du résidant

Au cours de chaque période mensuelle, le résidant peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation, sous réserve d'un délai de préavis de huit jours donné par écrit et d'être à jour dans le paiement de sa redevance.

2. A l'initiative du gestionnaire

Le gestionnaire peut résilier le titre d'occupation pour les motifs suivants :

Inexécution de l'une des obligations incombant au résidant au regard du titre d'occupation, en particulier celle concernant la constitution d'un impayé.

Manquement grave ou répété au règlement intérieur de la résidence.

Fait de ne plus remplir les conditions d'admission dans la résidence, en particulier celle concernant le niveau de ressources qu ne doivent pas dépasser 60% des plafonds prévus par l'arrêté du 29 juillet 1987.

Le délai de congé sera d'un mois après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception pour les motifs stipulés au 2.1. et 2.2, il sera de trois mois pour le motif stipulé au 2.3.

#### Article 17. Règlement intérieur

Le règlement intérieur, signé par les deux parties et annexé au présent titre d'occupation précise les conditions particulières d'occupation de la résidence ainsi que le cas échéant les prestations annexes à titre onéreux. La signature du présent titre d'occupation entraîne l'acceptation du règlement intérieur. Le résidant s'oblige à respecter le règlement intérieur.

#### **Extraits du contrat de suivi social maison relais / Cité Saint-Jean ; résidence Batignolles**

De ce contrat, dépend le contrat de résidence. A ce titre, le contrat de suivi social est obligatoire et ne saurait subir de dérogations.

#### Article 1. (...)

Votre suivi social global est assurée par la maîtresse de maison, affectée à votre lieu de résidence sis maison relais de Batignolles. (...)

#### Article 2.

Vous devez rencontrer au minimum une fois par mois et autant que de besoin votre travailleur social pour vous permettre de faire évoluer votre situation sociale, suivre les conseils et indications qu'il sera amené à vous exprimer.

Une évaluation semestrielle des objectifs personnalisés sera réalisée au cours d'un entretien entre vous, la maîtresse de maison et un représentant de la direction. (...)

#### Article 4. Objectifs personnalisés de ce contrat de suivi social

Ces objectifs seront définis avec votre travailleur social référent lors du 1<sup>er</sup> entretien de suivi social, qui aura lieu dans les 15 jours suivant votre entrée dans les lieux par un avenant écrit et signé.

Ces objectifs seront évalués au terme de 6 mois de résidence et affinés aux besoins.

#### Article 5. Durée et rupture de contrat

La Cité Saint-Jean peut mettre fin au contrat de résidence si le bénéficiaire ne respecte pas cette convention, le règlement intérieur ou le règlement de résidence.

Le contrat de suivi social a une durée maximum de 12 mois à partir de la date d'entrée. Cette durée ne pourra être modifiée qu'après une évaluation précise et écrite de votre situation sociale. Elle sera modifiée par avenant. La durée de ce contrat conditionne la durée du contrat de résidence du logement.

## Activités et services proposés

Rappel de la circulaire de 2002 : « Il s'agit de structure de taille réduite, associant logements privatifs et espaces collectifs favorisant les relations de la vie quotidienne entre les résidents et avec les hôtes, qu'il convient de rapprocher le plus possible du mode de fonctionnement et de vie d'une maison ordinaire ».

L'ensemble des interlocuteurs interrogés a souligné la pertinence de la complémentarité entre autonomie et vie collective. Cependant, le « dosage » entre les deux est assez différent d'une maison relais à l'autre. On constate en effet des lectures différenciées de la notion de « semi-collectif » qui se traduit dans les activités et services proposés.

### ○ **Gestion locative adaptée**

- Garante de la viabilité des projets

### ○ **Convivialité et vie communautaire**

- Différents degrés : fonctionnement très collectif / activités très ponctuelles

Un ensemble de maisons relais avec aux deux extrémités un pôle plus axé sur un fonctionnement communautaire (ex. Les Invités au festin) , et un pôle plus axé sur du logement ordinaire (ex. Association des Cités du Secours Catholique)

- En fonction, des publics différents, plus ou moins autonomes, ayant plus ou moins besoin d'une vie collective dans la maison relais (NB. Fonctionnement communautaire qui n'est pas contradictoire avec la notion d'autonomie mais peut au contraire être très responsabilisant) + n'est pas exclusif d'une certaine mixité des publics à l'intérieur même de chaque type de maison relais
- Place des bénévoles à préciser selon les projets

### ○ **Suivi individuel des résidents**

- Tous les projets de maison relais développent un suivi individuel des résidents
- Mais pour certains, celui-ci se fait davantage « en lien avec » (médiation vis-à-vis des médecins, des services sociaux...), et pour d'autres davantage « à la place de »

### ○ **En guise de conclusion, lien avec la structure du bâti et le partenariat**

La maison relais comme contenant sécurisant (primauté du bâti) / la maison relais comme garante d'un lien avec l'extérieur, le droit commun (primauté du partenariat et de l'accompagnement)

- les maisons relais en diffus : l'importance d'avoir un centre mais aussi la plus-value de logements en diffus pour des publics qui ne tiendraient pas dans le collectif
- les logements sans kitchenette : des maisons relais qui ont fait le choix d'une configuration différente par rapport à leur projet (ex. chambres sans cuisine, la maison relais fonctionnant sur un mode communautaire où les repas sont pris en commun)

## L'équipe de la maison relais

### Extrait de la circulaire de décembre 2002

« L'hôte ou le couple d'hôtes

*Ils jouent un rôle primordial d'animation et de 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 de service social, AMP (aide médico-psychologique) ou par leur expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté, ils doivent être d'abord à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne auprès d'eux.*

*A ce titre, et en plus de l'organisation quotidienne de la vie de la maison relais, ils doivent :*

*\* 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 avec les pensionnaires, 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 maison : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animation et de loisirs ainsi que le voisinage de la pension, pour l'ouvrir 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'admission 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.*

*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. »*

### ○ Fonctions

Il existe presque autant des modalités diverses d'organisation et par la même de définition des métiers, que de maison relais existantes. Comme nous l'avons vu, le mode d'organisation et le fonctionnement de la maison relais sont très largement empreints de l'identité et de la pratique de l'association porteuse d'une part et des liens partenariaux tissés autour de la maison relais d'autres part. Pour autant, de grandes lignes se dégagent quant au rôle et aux activités portées par l'équipe de la maison relais ::

- La figure de l'hôte ou du couple d'hôtes assurant l'ensemble des tâches, logeant sur place... est largement démentie par la réalité. D'ailleurs, la terminologie même « d'hôte » est rarement retenue : Les Invités au festin parlent « d'accompagnantes », la Cité Saint-Jean de « Audrey », Habitat et Humanisme de « responsable de maison relais », le Samu Social de « référent maison relais », le Brin d'espoir « d'animateur »...
- Il existe toujours cependant un référent pivot. C'est lui qui a la responsabilité de l'animation et de l'organisation de la vie quotidienne de la maison relais et qui reste le premier référent des résidents (sans pour autant se substituer aux référents travailleurs sociaux et autres partenaires).
- Pour autant, il s'appuie le plus souvent sur des compétences complémentaires, apportées par le réseau de partenaires ou mobilisées au sein de la structure gestionnaire lorsque la taille et la diversité des champs d'action de celle-ci le permettent -et c'est fréquemment le cas- .
- Ainsi, selon les projets et en fonction de la richesse du tissu partenarial créé, un certain nombre de missions sont conduites en interne ou en externe. Le suivi social par

exemple, est comme le propose la circulaire, assuré le plus souvent par les services sociaux ayant orienté la personne vers la maison relais. Le rôle de « l'hôte de maison » consistera essentiellement à s'assurer que le suivi social est bien réalisé et entretiendra des relations régulières avec le référent. Concernant les activités culturelles et de loisirs, l'« hôte » tente le plus souvent à la fois de proposer des activités organisées directement depuis la maison relais et ouvertes exclusivement à ses résidents et incite dans le même temps les résidents à participer à des activités organisées par des structures externes. Ce schéma est surtout vrai en milieu urbain, dans les grandes agglomérations riches en offres de loisirs et d'activités culturelles. En milieu rural, la part des activités menées en interne est plus importante.

- Enfin, la participation de bénévoles peut être importante, notamment lorsque la structure gestionnaire est issue du milieu associatif caritatif. De nombreuses maisons relais font appel à des bénévoles pour l'animation d'un atelier. Si elle est très variable d'une structure à une autre, elle n'est pas négligeable et doit être prise en compte dans la réflexion sur la pérennité des projets et leur reproductibilité.

- o **Formation et qualification**

- pas de profil type
- plutôt des travailleurs sociaux quand même
- problème de reconnaissance de certains professionnels
- hypothèse que la formation CESF est la plus adéquate
- besoins de formation continue et d'échanges d'expériences / professionnalisation
- mobilité professionnelle

## **Partenariats opérationnels autour des résidents**

- o **Au niveau des orientations et attributions**

- Partenariat faible s'il existe déjà une filière interne d'orientation, par exemple via un CHRS
- Partenariat important si la maison relais s'inscrit dans un tissu de réponses et de travail en réseau
- Parfois des réservataires (Préfecture...), avec des objectifs qui ne vont pas nécessairement dans le sens du projet de la maison relais / équilibre à
- Rôle variable des DDASS dans les commissions d'attribution

Le caractère approprié de l'orientation / l'évaluation de la demande est tout à fait centrale dans la réussite du projet. A cet égard, le fait que les partenaires orientateurs soient ensuite ceux qui assurent le suivi apparaît indispensable. D'autant que c'est bien le type de partenaires orientateurs (association intervenant auprès des SDF, hôpitaux psychiatriques...) qui marque le type de public et donc le projet.

- o **Au niveau du suivi des résidents**

- Plus ou moins important, si les fonctions sont portées en interne ou en externe
- Des gestionnaires qui essaient de faire en sorte que ce soit le partenaire orientateur qui assure ensuite le suivi
- Parfois formalisé (convention – en particulier avec le secteur psychiatrique), mais généralement au cas par cas, autour de chaque résident

En fonction des publics ciblés, à savoir du projet même de la maison, le partenariat évolue d'une maison relais à l'autre. Il est intrinsèque au projet lui-même. Ex. les Invités au Festin

accueillent des personnes en forte demande d'une vie communautaire (difficulté voire incapacité à prendre ses repas seuls...). Ce mode de fonctionnement implique donc une très forte présence de l'équipe (salariés et bénévoles). Ex. Les personnes logées par le Bistrot des amis, vu leur parcours de rue, ne peuvent vivre pour la plupart en appartement autonome qu'au prix d'un étayage très fort du partenariat (ex. mobilisation des réseaux rue habitat, veille sociale.... ) pour assurer une présence/un suivi quasi quotidien auprès d'eux.

### **Financements en fonctionnement**

- Globalement, un équilibre de financement semble être trouvé à l'intérieur de chaque structure. Cependant, 12 €/j apparaît insuffisant ; 16 €/jour semble plus près de la réalité des besoins.
- Il semble souvent cependant difficile d'identifier réellement la part du budget relative à la maison relais dans l'ensemble du budget pour des grosses structures ;
- ou du moins il semble y avoir une tendance à sous-estimer les apports de la structure dans son ensemble, c'est aussi cette taille critique du gestionnaire qui permet que ça puisse fonctionner. Gestionnaire qui doit être de taille suffisante pour économie d'échelle / faire porter certains coûts à la structure ; + avance de trésorerie
- Avec des différences, des variables d'ajustement, selon les objectifs fixés (cf. jusqu'où on va dans l'accompagnement des résidents...) et les modalités pour les atteindre (par le partenariat externe, par le bénévolat, par le travail interne financé par des financements complémentaires...)
- Souvent refus de financements complémentaires car la maison relais relève d'une compétence Etat. On note cependant des cofinancements des conseils généraux.
- Parfois mobilisation de fonds privés, auprès de fondations notamment, pour l'ameublement et le fonctionnement.

Question qui est très en lien avec celle du partenariat.

Financement qui permet d'assurer un minimum autour de la notion de convivialité (Les 16€/j place semblent plus près de la réalité du fonctionnement ; y compris dans la conception stricte de ce qu'il est demandé au gestionnaire de la maison relais).

Mais qui ne permet pas de financer « l'étayage » / l'accompagnement nécessaire pour des personnes très isolées, qu'elles aient eu des parcours de rue et/ou des pathologies psychiques. Renvoie alors à la question de l'internalisation ou à l'externalisation de certaines compétences

## PARTIE 4. AXES DE PROPOSITIONS

De l'évaluation, il émerge un certain nombre de propositions. Ces propositions, présentées à ce stade de la mission sous la responsabilité du bureau d'études, se structurent autour de 4 axes :

- **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**

Afin de mettre en discussion et les pistes de travail identifiées lors de l'évaluation, il est proposé la tenue de deux journées de travail associant les services de l'Etat, les têtes de réseaux associatifs, les représentants des bailleurs sociaux... :

- **15 octobre 2007, de 10h à 12h30. Les conditions de montage des projets et les relations gestionnaire/bailleur**

La relation gestionnaire/bailleur apparaît tout à fait centrale dans la viabilité des projets de maisons relais. Il s'agira ainsi d'élaborer des préconisations sur les conditions à réunir et les facteurs de risque dans le montage et la mise en œuvre des projets. Il s'agira notamment de travailler autour des points suivants : articulation entre projet social et projet immobilier ; formalisation du contrat entre le bailleur et le gestionnaire ; contenu et montant de la redevance ; répartition des obligations en matière de travaux et de contrat d'entretien.

- **15 octobre 2007, de 14h à 16h30. La démarche de programmation pour les maisons relais, notamment celles produites en neuf**

A partir de projets de maisons relais réalisés ou en cours de montage, il s'agira d'apporter un éclairage spécifique sur la question de la programmation, en particulier dans les opérations neuves. En prenant en compte les opportunités et les contraintes liées au projet social et au montage financier, nous travaillerons notamment sur la taille des structures, la configuration des logements (petites surfaces devant accueillir kitchenette et salle de bain), la place des espaces collectifs, les locaux pour les intervenants de la maison relais.

- **12 novembre 2007, de 10h00 à 16h30. Les fonctions développées par les personnels intervenant en maison relais et les compétences nécessaires pour les mettre en œuvre.**

Un certain nombre de questions ont émergé quant à la professionnalisation des intervenants en maison relais ? Quelles sont les fonctions développées : gestion, animation, accompagnement individualisé... ? Quels besoins de présence la nuit et le week end ? Quel niveau d'équivalent temps plein pour le fonctionnement de la structure ? Dans quelle configuration : ensemble des fonctions portées par une même personne ou par une équipe ? Avec quelle place alors pour un intervenant pivot ? Dans quelle articulation des champs d'intervention et des compétences avec les partenaires extérieurs (travailleurs sociaux, CMP...) ? Quels sont les besoins en termes de construction d'un référentiel métier et d'échanges de pratique ?

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

**Rappel des principaux éléments de l'évaluation :**

**A. Confirmation de la pertinence du dispositif au regard de la question des publics**

- 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... qui nécessitent des réponses adaptées

**B. Rôle prépondérant du partenariat dans la construction des projets**

- Nature du partenariat qui détermine la pertinence et la cohérence du projet en fonction des besoins des publics => Une pluralité de projets qui fait richesse du dispositif
- Nécessaire travail partenarial de suivi et d'accompagnement des personnes logées au regard de leurs problématiques

**C. Insuffisance, voire absence, d'articulation avec les dispositifs publics en faveur de l'habitat et du logement des personnes défavorisées (PDALPD, PLH)**

- Pas ou peu d'articulation entre les projets et la connaissance des besoins sur un territoire
- Pas d'inscription dans une logique de production d'une offre diversifiée d'habitat

**D. En l'absence de partenariat et/ou d'inscription dans des dispositifs permettant d'assurer une cohérence entre offre et besoins, deux risques majeurs :**

- La maison relais par défaut de :
  - une offre spécifique adaptée (CHRS, appartements thérapeutiques...)
  - logement de droit commun
- La maison relais « livrée à elle-même » sans le nécessaire accompagnement des résidents

**Pistes de travail:**

**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 » ; des personnes isolées de plus de 40 ans mais aussi d'autres publics à la marge / préserver la richesse de réponses multiples à un même besoin de logement individuel en semi-collectif pour des publics divers
- 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 »)**

**Rappel des principaux éléments de l'évaluation :**

**A. Initiative dans le montage des projets et capacité à faire**

- Des projets dont l'initiative a majoritairement été portée par des gestionnaires - notamment des structures associatives - mais aussi parfois sous l'impulsion d'autres acteurs : DDASS, communes...
- Adossement des maisons relais à des structures de taille importante et/ou mutualisation dans le cadre de réseaux associatifs (ex. réseau pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre) => nécessaire effet d'échelle, mutualisation
- Dans la réponse à des besoins repérés localement, en lien avec des partenaires locaux

**B. Structure de l'offre, projet social et opportunités immobilières**

- Une grande majorité de maisons relais localisées sur un seul site en conformité avec la circulaire de décembre 2002, mais aussi des maisons relais sur 2 ou 3 sites et des maisons relais avec des logements diffus rattachés, voire complètement en diffus
- Des typologies de logements variés : une majorité de T1 mais aussi des chambres voire quelques logements partagés
- Des structures d'offre assez différentes :
  - Parfois par choix : du diffus pour des personnes qui « ne tiendraient pas » en collectif, des chambres sans kitchenette pour une prise en commun des repas...
  - mais aussi parfois par défaut : contraintes liées à la structure d'un bâtiment existant, mobilisation de logements dans le diffus dans l'attente de la construction d'une maison relais en neuf...

**C. Des projets sociaux 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.

**D. Des difficultés identifiées dans les montages immobiliers**

Enjeu très important dans une période de montée en charge du dispositif après mobilisation des opportunités immobilières qui étaient les plus facilement captables dans un premier temps

- projet immobilier/projet social : délais d'instruction, etc.
- relation bailleur-gestionnaire
- mobilisation du foncier...

### **Pistes de travail:**

#### **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 : taille critique pour que la maison relais fonctionne comme un lieu semi-collectif, mais seuil à ne pas dépasser pour ne pas perdre le sens du projet en terme de proximité et de convivialité (préconisations autour de 20 places)
- Programmation du bâti - en neuf et en acquisition-amélioration : lien entre projet social et bâti ; type de logements, de locaux collectifs... Réaliser un guide de programmation pour faciliter les montages d'opérations
- 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 : définir les responsabilités réciproques, préciser les responsabilités concernant la prise en charge des coûts d'entretien, de maintenance de grosses réparations
- 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**

**Rappel des principaux éléments de l'évaluation :**

**A. Un ensemble de fonctions qu'on retrouve dans toutes les maisons relais**

- Gestion
- Animation
- Accompagnement individualisé

**B. Des modalités différentes de mise en œuvre**

- un ou plusieurs intervenants
- présence ou non de bénévoles
- présence ou non la nuit

**C. Dans une articulation des compétences avec les partenaires dans l'accompagnement des publics logés**

- Un nécessaire suivi et accompagnement des personnes logées, qui est plus ou moins porté par les partenaires extérieurs, selon les problématiques et la nature des partenariats locaux

**D. Des qualifications différentes des personnels intervenant en maison relais , avec une tendance à un recentrage sur un profil de travailleur social (CESF notamment) pour l'hôte /le référent**

**E. Des besoins de professionnalisation et d'échanges d'expériences**

**Pistes de travail:**

**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**

##### **Rappel des principaux éléments de l'évaluation :**

**A. Développement du dispositif qui s'est notamment fait selon les opportunités locales, au coup par coup**

**B. Forte volonté mais qui souffre souvent d'un déficit « d'outillage » :** des initiatives pour capitaliser et transférer les savoir-faire (réseaux FAP, FNARS...)... mais qui restent insuffisantes au regard des besoins ; des demandes fortes des gestionnaires d'accompagnement et de formation

##### **Pistes de travail:**

**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**