

Toulon le 12 Octobre 2023

**ANNEXE 2 : CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA  
CREATION DE PLACES DE PENSION DE FAMILLE ET RÉSIDENCE ACCUEIL DANS LE  
DEPARTEMENT DU VAR 2023-2027**

**PREAMBULE**

Le présent document, annexé à l'avis d'appel à manifestation d'intérêt en vue de la création de places de pension de famille dans le département du Var, constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature devront se conformer.

**I- Contexte**

Le deuxième plan quinquennal pour le « Logement d'abord et la lutte contre le sans abris » fixe pour la période 2023/2027, la poursuite du développement des pensions de famille déjà actée dans le premier volet, notamment pour les personnes en situation d'exclusion avec troubles psychiques. 7 200 places de pensions de familles ont été créés grâce à cette impulsion et confirme le bien-fondé de sa mise en œuvre axé sur la mobilisation d'une offre de logements adaptés et abordables, la construction de parcours d'accompagnement efficaces et la prévention des ruptures, pour éviter à chacun de se retrouver sans abri.

Ce deuxième volet, dans la continuité des résultats positifs obtenus ces cinq dernières années, accélère la création de pensions de familles en fixant un objectif national de 10 000 nouvelles places supplémentaires.

Pour la région PACA, cela se traduit par un objectif de création sur la période du plan de 803 places. A cet effet, la Direction Régionale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DREETS) a effectué une répartition, par département, en fonction de la population, des bénéficiaires du RSA et des allocataires AAH.  
Pour le Var, le nombre de places à créer s'élève à 225, dont au moins 48 places de résidences accueil.

Les pensions de famille constituent un dispositif clé de lutte contre le sans abris, car elles proposent à des personnes au long parcours de rue et de précarité une offre de

logement autonome avec des personnes collectives et une animation de la vie quotidienne par un hôte (ou un couple d'hôte).

Le département du Var souhaite développer cette offre de logements adaptés en ce qu'elle :

- constitue une réponse adaptée à des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible à un logement ordinaire ;
- et contribue à fluidifier les sorties des structures d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Son développement s'inscrit dans les orientations du Plan Départemental d'Action pour le Logement d'abord et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et la stratégie nationale du logement d'abord.

## **II Cadre juridique**

### Textes de référence :

- Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais,
- Note d'information DGAS/ PIA/ PHAN 2006-523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place d'un programme expérimental des résidences accueil pour les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, ayant un handicap psychique,
- Circulaire DGAS/ DGALN/ 2008/ 248 du 27 août 2008 relative à la création de maison-relais ;
- Rapport d'étude «Les pensions de famille et résidence accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui », DIHAL, DGCS, DHUP, novembre 2015,
- Circulaire interministérielle DGCS/DHUP/DIHAL du 20 avril 2017 relative à la mise en œuvre du plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et des résidences accueil.
- Guide de la pension de famille « Accompagner et faciliter les projets » publié par le Ministère de la ville et du Logement et l'Unaf, en décembre 2019.

### Définitions :

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

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

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

- faible au niveau de ressources, issues pour l'essentiel de minima sociaux,
- situation d'isolement affectif, familial ou social,
- parcours antérieur fait de ruptures et souvent de séjours à la rue,
- difficultés de santé, psychiques ou physiologiques voire psychiatriques qui les fragilisent.

La circulaire n°2002-595 du 10 décembre 2002 précise les objectifs des pensions de famille, le type de public auquel elles sont consacrées ainsi que leurs modalités de financement et de fonctionnement. La loi du 25 mars 2009, dite de Mobilisation pour le logement a consacré la dénomination "pension de famille" dans le code de la construction et de l'habitation. La dénomination "maison-relais", issue de la circulaire du 10 décembre 2002, est parfois encore employée mais il s'agit bien du même dispositif.

Les résidences accueil constituent quant à elles une catégorie de pensions de familles destinées à l'accueil de personnes :

- fragilisées et handicapées par des troubles psychiques, non obligatoirement reconnus par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), liés à une pathologie mentale au long cours, dont l'état est suffisamment stabilisé pour respecter et bénéficier des règles de vie semi-collectives,
- suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que de besoin,
- dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus, sans critère d'âge.

Elles sont ouvertes à des personnes présentant des profils et des parcours variés, qui peuvent avoir connu des périodes d'hospitalisation prolongées, des épisodes d'errance, ou restées à charge de leur famille. Cette diversité est source de dynamisme pour le projet social recherché.

Elles doivent en outre disposer d'un personnel qualifié pour, d'une part, mettre en place systématiquement un accompagnement et un suivi sanitaire et social grâce à des partenariats, et d'autre part, gérer des situations de crise.

### **III- Critères de sélection**

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

- les créations par transformation de places d'hébergement existantes conformément aux orientations nationales du plan logement d'abord,
- la faisabilité du projet. A ce titre, un engagement ou à défaut une position écrite du propriétaire des locaux quant à la mise à disposition de ceux-ci pour l'implantation de la structure est vivement souhaitable,
- la soutenabilité budgétaire et l'efficacité économique du projet. A ce titre, il est notamment préconisé des structures ayant une capacité d'accueil comprise entre 20 et 30 places,
- la conformité du projet au regard des critères définis par le cahier des charges,
- la localisation de l'offre pré-existante sur le territoire et l'environnement local du lieu d'implantation de la structure (proximité des commerces, des transports et des services sociaux),
- les garanties de qualité présentées par les conditions prévisionnelles de fonctionnement,
- le niveau de l'expérience acquis ou démontré par les candidats dans le domaine de l'inclusion sociale et du logement adapté,
- les partenariats prévus avec les autres acteurs susceptibles d'intervenir sur ce projet,
- l'équilibre des projets de création de places de pension et de résidence accueil. A ce titre, les places de résidence accueil représenteront environ 30 % des capacités nouvelles créées.

## IV- Caractéristiques du projet

### 1- La localisation du projet

Au vu des besoins et de l'offre existante dans le département du Var, les territoires de prioritaires seront pour les résidences accueil :

- L'Ésterel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) avec les communes de Fréjus/ Saint Raphaël/ Roquebrune sur Argens/ Les Adrets totalement dépourvu de ce type de structure ;
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) sur les douze communes ;

Pour les pensions de famille dites « classiques », les territoires ciblés comme prioritaires seront :

- La Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume avec les communes de Sanary, Bandol, Le Castellet, La Cadière, Signes, Le Beausset, Evenos, Saint-Cyr et Riboux ;
- La Communauté d'Agglomération Provence Verte sur les vingt-huit communes ;
- Et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) sur les douze communes.

### 2- Le public accueilli

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

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

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

### 3- Le type de logement

Les logements doivent répondre aux critères suivants :

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

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

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

S'il s'agit d'une construction neuve ou d'une rénovation de bâtiment, ces places doivent se conformer à la réglementation en vigueur, soit aux articles R111-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'opérateur pourra se rapprocher des services de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer ou la sous-préfecture du territoire concerné afin d'obtenir des informations se rapportant aux « aides à la pierre ».

En outre, il convient de s'assurer de l'accessibilité des lieux aux personnes en situation de handicap.

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

#### 4- Le type d'accompagnement

Chaque structure dispose de moyens financiers alloués par l'État et destinés au financement d'un ou plusieurs hôtes de maison. La mission principale de l'hôte consiste à assurer l'animation et la régulation de la vie quotidienne de la maison.

De part sa qualification qui peut être diverse, conseiller (ère) en économie sociale et familiale (CESF), assistant(e) de service social, aide médico-psychologique (AMP), autre travailleur social diplômé, ou par leur expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté, ils doivent être d'abord à l'écoute des résidents en assurant une présence quotidienne. A ce titre, et en plus de l'organisation de la vie de la pension, 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, indispensable à la régulation de la vie de la maison et moment privilégié pour les animations et/ou les activités communes,
- faciliter les relations entre les résidents,
- savoir être à l'écoute pour pouvoir faire face aux difficultés d'ordre individuel ou collectif,
- maintenir le cas échéant, les contacts avec les services qui ont orienté le pensionnaire vers cette structure,
- organiser les liens avec l'environnement local de la pension : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animations et de loisirs ainsi que le voisinage, afin d'ouvrir la structure au tissu social de proximité.

Enfin l'hôte (ou le couple d'hôtes) peut également avoir en charge, en l'association gestionnaire, des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles : l'accueil des nouveaux pensionnaires, la surveillance et le maintien du bon entretien des logements et

des espaces collectifs, la perception et la redevance et, le cas échéant, le suivi des plans d'apurement des dettes locatives et le respect du règlement intérieur.

Une fiche de poste précisera les fonctions de l'hôte dans la pension de famille.

## 5- Le fonctionnement

Les orientations en pension de famille sont effectuées par le SIAO. Tout refus d'admission par le responsable d'une structure devra être motivé auprès du SIAO.

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

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

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

## 6- Les modalités de financement

### *Le financement de l'investissement*

S'agissant de résidence sociale, le financement de l'investissement peut être assuré en prêts locatifs aidés insertion (PLAI).

### *Le financement du fonctionnement*

La participation de l'État (DDETS), financée sur le programme 177 « hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » s'effectue sur la base actuelle de 19,50 € par jour et par place.

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

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

## V- Modalités d'évaluation de la structure

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

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

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