



UNION NATIONALE DE FAMILLES ET AMIS DE PERSONNES  
MALADES ET/OU HANDICAPÉES PSYCHIQUES

## Comment aider au montage d'une Résidence-Accueil

### 1. Rôle de l'UNAFAM

Le rôle de l'UNAFAM, qui n'est pas une structure gestionnaire, n'est pas de faire elle-même, mais **de susciter la réalisation d'une structure**, de **rassembler et mobiliser les nombreux acteurs** impliqués dans le montage d'une résidence-accueil, et de participer à son suivi. L'Unafam a donc un rôle de **catalyseur et d'ensemblier** et il convient donc d'avoir les idées claires pour conduire à bon port de tels projets de logement accompagné qui associent plusieurs acteurs.

### 2. Définition de la Résidence Accueil et caractéristiques

Il s'agit d'une **forme de pension de famille** (habitat permanent de taille réduite comportant 10 à 25 logements autonomes alliant logements privatifs et espaces collectifs) dédiée aux personnes vivant avec des troubles psychiques et qui sont stabilisées. Pensions de famille et résidences accueil sont regroupées sous le terme de résidences sociales. Une résidence accueil assure un accueil durable, donc sans limitation de temps, pour les résidents. La présence d'un hôte, ou d'un couple d'hôtes (des professionnels du médicosocial) sur place ou se relayant, permet d'assurer l'animation du collectif et un suivi personnalisé des résidents. Le profil de l'hôte a beaucoup évolué depuis l'origine. C'est la plupart du temps un professionnel de l'accompagnement éducatif et social : conseiller(e) en économie sociale ou familiale, éducateur(rice) ou accompagnant éducatif et social (anciennement assistant(e) médicopsychologique, AMP).

**L'admission en résidence-accueil** résulte d'une orientation non pas de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées) mais du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) (cf. circulaire du 8 avril 2010) qui est une porte d'accès aux dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion (AHI) et coordonne les acteurs locaux pour fluidifier le parcours des bénéficiaires, étant entendu que la commission d'admission de l'association gestionnaire est souveraine.

**Public accueilli** : La circulaire interministérielle du 20 avril 2017 (voir le cadre réglementaire du chapitre 8 ci-dessous) rappelle que les résidences-accueil constituent une catégorie de pensions de famille destinées à l'accueil de personnes :

- fragilisées et handicapées par des troubles psychiques liés à une pathologie mentale au long cours, dont l'état est suffisamment stabilisé pour respecter et bénéficier des règles de vie semi-collective ;

- 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.

**Point de vigilance pour l'UNAFAM** : Certaines Directions Départementales de la Cohésion Sociale (DDCS) exigent que 30% des résidents relèvent d'un seul critère : la situation de précarité. Attention, demandons que la spécificité des résidences accueil réservées aux personnes vivant avec des troubles psychiques soit respectée en application de l'alinéa 4 du CCH : L. 633-1 et de la Circulaire interministérielle du 20 avril 2017. Les pensions de famille (maisons relais) sont le lieu normal pour l'accueil des personnes en situation de précarité.

**Mode de fonctionnement** : Pour l'animation collective, un hôte (ou un couple d'hôtes) est présent en journée. Lorsque des hôtes ne sont pas présents, une astreinte téléphonique est en général mise en place. La rémunération du personnel est assurée par l'intermédiaire de l'Association de gestion de la Résidence-Accueil, au moyen du versement de **16 € par jour et par résident** financé par l'Etat (DDCS dans le cadre du Programme 177 « prévention de l'exclusion et insertion personnes vulnérables »). **L'Unafam plaide pour l'augmentation de ce montant journalier à 20 € par jour et par résident**, ce qui permettrait de lutter contre l'érosion de ce montant, de disposer de personnel qualifié, mais aussi d'éviter d'avoir des structures avec de trop nombreux résidents pour équilibrer le budget de fonctionnement.

Les personnes admises dans la résidence-accueil versent à l'association de gestion une redevance mensuelle dont le montant est réglementé (cf. paragraphe financement p. 5).

Les résidents bénéficient, la plupart du temps, d'une AAH et de l'APL. Pour l'obtention de l'APL, un dossier personnalisé doit être déposé à la Caisse d'Allocations Familiales (Attention, de nombreux critères entrent en ligne de compte). A noter que les bénéficiaires de l'AAH ne pourront pas bénéficier de la majoration pour la vie autonome, car les résidents, disposant d'un contrat d'occupation auprès du gestionnaire, ne payent pas directement un loyer.

**Au moyen de l'ensemble de ces ressources**, l'association gestionnaire va :

✓ **Financer le fonctionnement de la résidence-accueil** : rémunérations des personnels, gestion de l'immeuble, paiement des taxes locatives, remboursement au bailleur de l'impôt foncier (exonération pendant 25 ans s'il s'agit d'une construction neuve), paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, paiement des fluides (eau, électricité, gaz), paiement du téléphone, du chauffage, de l'assurance du mobilier, du matériel et responsabilité civile, etc. Le gestionnaire assurera l'entretien de la résidence-accueil, c'est-à-dire les réparations locatives et de menu entretien, les réparations par suite du défaut d'exécution des réparations locatives, les dégradations causées aux locaux et selon le cas, le renouvellement de l'équipement des logements.

✓ **Régler une redevance annuelle au bailleur social** : un organisme d'HLM est souvent propriétaire. Cela permettra au bailleur social de faire face au remboursement de l'emprunt souscrit pour financer l'opération immobilière (achat du terrain et construction ou acquisition d'un immeuble et sa réhabilitation) et aux frais généraux liés à la gestion de l'immeuble par le bailleur social (dont le montant est fixé à un pourcentage - à négocier - du prix de revient hors taxe de l'opération). Cette redevance peut également comprendre le provisionnement des réparations à la charge du bailleur.

Tout ceci fait l'objet d'une **convention de louage entre le bailleur social et l'association de gestion**.

### 3. Comment recenser les besoins locaux ?

Pour étayer la demande de création d'une résidence-accueil, il y a nécessité d'évaluer les besoins et donc **de collecter les données disponibles** :

- ✓ Utiliser le pourcentage des 3 % de la population pour évaluer le nombre de personnes vivant avec des troubles psychiques dans le territoire concerné. L'Unafam a souvent avancé l'objectif à long terme de 150 places en résidence accueil pour 100 000 habitants. En la situation actuelle, l'objectif est d'atteindre le quota de 10000 places en Pensions de famille et Résidences accueil (pour 1/3) fixé dans le cadre du plan quinquennal 2018-2020 « Un Logement D'abord » mis en place la Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL). C'est un levier important de plaider que les bénévoles de l'Unafam doivent utiliser, d'autant que les chiffres montrent que ce volume ne sera très certainement pas atteint.
- ✓ Il faut également garder en tête (enquête *Mediaprism* de 2018) que 1/3 des personnes vivant avec des troubles psychiques vivent chez leurs parents.
- ✓ Avoir accès aux rapports d'activité des Centres Hospitaliers Psychiatriques via le Conseil de Surveillance –CDU ou Direction) dans lesquels on va trouver la notion de file active ainsi que le nombre de patients maintenus à l'hôpital faute de solutions alternatives d'hébergement (patients dits « inadéquats »).
- ✓ Analyser l'existant sur le territoire (envisager une création là où il n'y a rien) et recenser le nombre de places d'hébergement accompagné.
- ✓ Analyser les besoins, si possible, en (1) recensant les files d'attente dans les MDPH pour les SAVS (Services d'Accompagnement à la Vie Sociale) et SAMSAH (Services d'Accompagnement Médico-Social des Adultes Handicapés) psychique ; (2) prenant contact avec les assistantes sociales dans les CMP (Centres Médico-Psychologiques), les bailleurs sociaux et auprès des prisons où l'on estime à 30 % le nombre de personnes ayant des troubles psychiques (contacter le SPIP : Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation) ; (3) en contactant les CHRS (Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) pour connaître les files d'attente.
- ✓ Obtenir de participer aux Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

## 4. Démarches indispensables

### Trouver une association gestionnaire

Il est vivement conseillé de s'adosser dès le démarrage du projet à une association gestionnaire ayant déjà une bonne expérience en matière d'accompagnement et de logement de personnes vivant avec des troubles psychiques, ou acceptant de se spécialiser dans l'accompagnement de ces personnes. Si nécessaire, consulter le répertoire des structures sur le site de l'UNAFAM.

L'approche d'une association gestionnaire devra se faire sur le partage de valeurs éthiques entre l'Unafam et la structure gestionnaire. Vous pouvez utilement vous référer à la charte éthique du fonctionnement d'une résidence accueil, disponible dans le « guide des bonnes pratiques » sur site internet de l'Unafam.

En l'absence d'association gestionnaire fiable, sur place ou dans le département, aller la chercher dans un autre département ou dans la région.

### Les contacts incontournables à prendre d'une façon concomitante

- ✓ Avoir un contact au bon niveau avec :  
Pour la Santé : l'hôpital psychiatrique - le CMP et l'ARS (Agence régionale de Santé).

Pour les Administrations : DDCS pour obtenir les 16 €/jour/personne – Délégation territoriale de l'ARS – Direction Départementale du Territoire (DDT) ou Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) pour le prêt PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

- ✓ Solliciter rapidement le Maire pour ce projet immobilier social qui rentrera dans le quota de logements sociaux de la commune – sensibiliser les élus – le Maire connaît ses électeurs, les réserves foncières et les projets urbains – il a généralement des liens privilégiés avec un organisme du logement social. Il reste la partie prenante sans l'accord duquel il est impossible de porter un projet de résidence accueil.
- ✓ Prendre donc contact avec ce bailleur social futur propriétaire des locaux et donc susceptible de réaliser l'opération de construction ou de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- ✓ Faciliter la dynamique collective indispensable au projet, et mettre autour d'une table : la Mairie (en relation éventuellement avec les services de l'intercommunalité ou de la Métropole) - le bailleur social – l'architecte – l'Association de gestion – le représentant de la DDCS - le Centre Hospitalier Psychiatrique.
- ✓ Tout au long du montage du projet, 2 ou 3 réunions de Comité de Pilotage (COFIL) ont lieu généralement à l'initiative de la DDCS pour cerner l'état d'avancement du dossier. Sont généralement conviés : le bailleur social, l'association de gestion, les services de l'habitat de la Mairie, la DDCS, l'architecte, l'UNAFAM, le Département, la DDT ou DDTM (Direction Départementale du territoire et de la Mer), la DT ARS.

### **Le terrain – le constructeur ou l'aménageur du bâtiment à rénover**

- ✓ Rechercher un emplacement adapté : centre-ville, pas trop près du Centre hospitalier et pas trop loin de l'Hôpital de Jour.
- ✓ S'assurer de la desserte des transports en commun, par rapport aux activités potentielles notamment en lien avec le GEM (Groupe d'Entraide Mutuelle).
- ✓ Penser à la proximité des commerces.
- ✓ Favoriser un emplacement dans un quartier sécurisé.
- ✓ Le bailleur social doit obtenir les autorisations administratives (permis de construire – déclaration de travaux ou autres autorisations).

### **Sensibilisation du quartier**

Très important : une fois la localisation géographique de l'opération arrêtée, organiser une réunion d'information des habitants du quartier avec, si possible, un ou des élus pour sensibiliser à l'ouverture de la résidence-accueil (dédramatisation, dé-stigmatisation).

## **5. Financement**

Les démarches pour le financement du fonctionnement et de l'investissement doivent être concomitantes. Attention, l'UNAFAM ne fait pas directement les démarches et n'a pas à se substituer aux intervenants, notamment le gestionnaire qui porte le projet et qui répond aux appels à projets qui tendent à se généraliser pour ce type de dossier. L'UNAFAM doit veiller à ce que le dossier avance et que, in fine, la redevance (équivalent d'un loyer) qui sera demandée aux résidents soit compatible avec leurs capacités financières et un reste pour vivre décent. Les projets sont examinés en général par les instances régionales (DRJSCS, Direction régionale de la jeunesse et des sports et de la cohésion sociale), en présence du porteur de projet, des instances départementales et du bailleur social.

### **Fonctionnement**

Pour obtenir le financement du fonctionnement (16 € par jour et par résident), sur la base d'un dossier déjà bien ébauché, il est possible de fournir une lettre d'intention cosignée par les différentes parties prenantes du projet : l'association gestionnaire, le bailleur social, le Centre hospitalier psychiatrique. Il faut adresser ce courrier à :

- pour la Région Parisienne : la D.R.I.H.L (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement).

- en Province, la D.D.C.S. (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) et/ou la D.D.C.S.P.P (Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations).

### **Investissement**

Il convient de :

- ✓ Cerner le prix du terrain, le coût de la construction ou l'achat de l'immeuble et celui du coût de son éventuelle réhabilitation.
- ✓ Rechercher en lien avec le bailleur social et l'association de gestion : (1) les subventions (de l'Etat, du département, de la Commune), (2) les prêts PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) qui sont destinés à financer des logements pour des personnes en difficulté financière et sociale, de manière à favoriser leur intégration. Les PLAI les plus utilisés dans les projets de résidence accueil sont le PLAI « foyer » et le PLAI « adapté ».
- ✓ Etablir le plan de financement prévisionnel :
  - Prix de revient de l'opération TTC qui comprend la charge foncière (achat terrain) + construction ou acquisition immeuble + réhabilitation + les frais, droits et honoraires (architecte et autres).
  - Financement acquis par les subventions et les prêts P.L.A.I.

Il peut en résulter un reste à financer qu'il faut tenter de couvrir par d'autres subventions ou des dons. Il est possible de se rapprocher de Fondations ou autres structures en faveur du logement (Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, Fondation Caritas, CCAH (Comité National Coordination Action Handicap), etc.). L'UNAFAM peut jouer un rôle déterminant dans la recherche de ces financements complémentaires.

Il est souhaitable par ailleurs que les logements soient meublés, particulièrement pour les parties communes. L'UNAFAM peut aider à rechercher un financement approprié pour ce volet indispensable d'équipement de la résidence.

Ces financements complémentaires que l'Unafam peut mobiliser contribuent à renforcer son rôle de facilitateur et d'ensemblier dans la création de résidences accueil.

### **Points de vigilance**

Il faut prêter attention aux 2 points suivants :

**Le montant maximal de la redevance due par l'occupant** d'un logement dans une résidence-accueil **est réglementé** en fonction du type de logement et de la zone où se trouve la résidence-accueil (parution des tarifs dans un avis annuel du Ministre du Logement (cf. avis du 17/02/2017 du Ministre du Logement relatif à la fixation du loyer et des redevances maximales des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sur l'Aide Personnalisée au Logement). Cette redevance est versée par le résident à l'association qui a la responsabilité de la gestion de la résidence.

Au moyen des redevances perçues des résidents, l'Association de gestion doit à la fois :

- assumer les charges de fonctionnement de la résidence accueil ;

- payer au bailleur social une redevance dont le montant permette au bailleur de couvrir le remboursement de l'emprunt et ses frais de gestion.

Si le montant de la redevance à verser au bailleur social est trop élevé, il faut alors jouer sur la durée ou diminuer le montant du prêt PLAI à contracter par le bailleur social et en conséquence trouver d'autres subventions ou dons.

Par ailleurs il est très important que le résident paye une redevance (un loyer) en rapport avec ses capacités financières. Sinon le reste pour vivre sera insuffisant. Ainsi il faut que, ce qu'on appelle « **le loyer de sortie** », **soit supportable**. Notez que le résident percevant l'Allocation Adulte Handicapé (A.A.H) n'est pas redevable de la taxe d'habitation ; par contre s'il perçoit une pension d'invalidité, la taxe d'habitation sera due. Les résidents doivent souscrire une assurance multirisque habitation.

## 6. Accompagnement individuel

A côté d'un **accompagnement collectif** assuré par l'hôte qui assure l'animation, notamment au travers activités collectives, de la vie de la résidence, les résidents, en fonction de leur autonomie personnelle, auront peut-être besoin d'un **accompagnement personnalisé** de type SAVS, ou SAMSAH, ou d'un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile), d'un SPASAD (Service Polyvalent d'Aide et de Soins à Domicile) ou de l'aide à domicile (SAAD, service d'aide à domicile).

La spécificité de la Résidence-Accueil est en effet d'offrir aux résidents la garantie, en fonction de leurs besoins, d'un **accompagnement sanitaire et social** organisé dans le cadre de partenariats formalisés par des conventions d'une part avec le secteur psychiatrique et d'autre part avec un SAVS ou un SAMSAH (cahier des charges annexé à la note d'information du 16/11/2006). Ainsi, il est important de s'assurer des disponibilités d'un SAVS ou d'un SAMSAH ou d'autres formes d'aide à domicile.

La résidence-accueil repose donc sur un projet social qui s'articule autour du triptyque suivant :

- ✓ Le logement, qui bénéficie d'un accompagnement collectif, grâce à la présence de l'hôte,
- ✓ L'accompagnement individuel à la vie sociale, notamment par les SAVS et les SAMSAH,
- ✓ Le suivi sanitaire par les services de santé, dont les services de secteur psychiatrique et la médecine libérale.

## 7. Quel suivi de la Résidence accueil par l'UNAFAM

Il faut garder à l'idée que l'UNAFAM souhaite rester durablement dans les instances des Résidences-Accueil qu'elle a suscitées, pour être garant :

- ✓ de l'objectif initial d'accueil des personnes vivant avec des troubles psychiques,
- ✓ du fonctionnement éthique de l'ensemble : respect de la personne handicapée psychique, veille bienveillante, incitation à la participation à la vie sociale et citoyenne,
- ✓ de sa participation à la commission d'admission au sein de la structure.

Les liens créés avec le futur gestionnaire durant la phase de montage du dossier ont pour objectif de permettre tout naturellement, de trouver une juste place au représentant de l'UNAFAM. En général un représentant de

l'UNAFAM prend un siège (qui peut n'être que consultatif) au sein de la gouvernance (en général son conseil d'administration) de la structure gestionnaire.

## 8. Cadre réglementaire et documents de référence

Les Résidences Accueil ne sont pas des établissements médico-sociaux. Elles ne dépendent donc pas du CASF (Code de l'Action Sociale et des Familles), mais du seul CCH (Code de Construction et de l'Habitat). Les articles Code de la construction et de l'habitat qui font référence aux résidences Accueil, ou de façon plus large aux Résidences sociales sont les articles : R 353 et suivants et L 633-1 sur les logements foyers.

### Les textes de base

Les textes réglementaires de base et les références à des documents importants encadrant le fonctionnement des pensions de famille et des résidences accueil sont les suivants.

#### 2006

Comité Interministériel de Lutte contre l'Exclusion (CILE) du 12/05/2006. Son volet **logement (fiche n°7) arrête notamment la création de 100 places en résidences accueil à titre expérimental d'ici fin 2007 afin d'accueillir les personnes souffrant de troubles psychiques.**

Note d'information : DGAS/PIA/PHAN/2006-523 du 16/11/2006 (en cohérence avec Le plan « Psychiatrie santé mentale 2005-2008 »). Texte de base relatif à **la mise en place de l'expérimentation des résidences accueil pour les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, ayant un handicap psychique. Le cahier des charges de la résidence accueil est en annexe de la note.**

#### 2008

Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté. (Septembre 2008)

#### 2015

Plan Psychiatrie et Santé Mentale 2011/2015 p. 19 et 20 : **Développer l'accès et le maintien au logement par une offre de logement accompagné, adaptée et diversifiée.**

CIRCULAIRE N° DGCS/SD1A/2015/325 du 17 décembre 2015 **relative à la mise en œuvre des dispositions de l'article 30 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relatif au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)**

#### 2016

Comité interministériel du handicap (C.I.H) du 2 décembre 2016 – relevé de décisions 11 : **Mieux prendre en compte le handicap psychique** (pages 26, 27 et 28).

#### 2017

Circulaire interministérielle n° DGCS/SD1C/DHUP/DIHAL/2017/157 du 20 avril 2017 **relative à la mise en œuvre du plan de relance 2017 – 2021 des Pensions de Famille et des Résidences-accueil.**



**2018**

Premier Ministre. Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018 - 2022. Axe 3 : développer des solutions de logement adapté en réponse à des besoins spécifiques, **relatif à la création de 10 000 places en pensions de famille dont 1/3 en résidences accueil.**

**2020**

**UNAFO - Le guide de la pension de famille, accompagner et faciliter les projets. Janvier 2020, 38 pages.**

**Pour en savoir plus...**

Les textes et références aux documents ci-dessous permettent de mieux comprendre l'historique des pensions de famille (aussi appelées maisons relais) et des résidences accueil.

**2002**

Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 **relative aux pensions de famille et définissant un programme de développement**

**2003**

Instruction DGAS/DGUHC du 11 mars 2003 **relative aux maisons relais (pensions de famille)**

**2004**

Lettre d'instructions aux services déconcentrés (DDASS et DDE) pour la mise en œuvre du programme 2004 « **maisons relais** » (pensions de famille)

**2005**

Loi n° 2005-52 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, Titre II **dispositions en faveur du logement.**

**2007**

Circulaire n° 2007-377 DGAS du 19 octobre 2007 **relative au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, période hivernale 2007-2008.**

**2008**

**Le logement accompagné, l'exemple des maisons relais et des pensions de famille.** Pluriels, la lettre de la mission nationale d'appui en santé mentale. N° 73, mai 2008.

Circulaire N°DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 **relative à la création de maisons relais.**

**2015**

**DIHAL - Les pensions de famille et résidences accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui. Novembre 2015, 165 pages**