



PREFET DE LA CORSE DU SUD

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION  
SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS

## **CAHIER DES CHARGES**

**Création de 22 places de maison relais  
sur la communauté d'agglomération du pays ajaccien**

Août 2017

## **PREAMBULE**

Le présent document, annexé à l'avis d'appel à candidature relatif à la création de 22 places de maisons relais sur la communauté d'agglomération du pays ajaccien, constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature doivent se conformer.

## **CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE**

Expérimentées à partir de 1997, les maisons relais ont été pérennisées dans le cadre de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions.

Structure de taille réduite, associant logements privatifs et espaces collectifs, les maisons relais répondent aux besoins des personnes ne nécessitant pas un accompagnement social renforcé mais qui ne peuvent pas trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.

Actuellement, aucune place de maison relais n'existe sur le département de la Corse-du-Sud.

Or, le développement de ce type de structure répond à un enjeu à la fois national et local.

Au niveau national, au regard des évaluations positives du dispositif, le président de la République a annoncé en mai 2016 un plan de relance des maisons relais pour la période 2017 -2021. Ce plan doit se traduire par la création de 1 000 places par an sur l'ensemble du territoire français.

Au niveau local, le développement de places de maison relais est inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Corse-du-Sud (PDALHPD) 2016-2021.

Ce plan, adopté le 13 septembre 2016, fixe les priorités retenues au niveau du département pour favoriser l'accès et l'insertion durable des personnes les plus démunies dans un logement digne et adapté.

A cet effet, il se réfère au diagnostic territorial à 360° élaboré en juillet 2015 avec les différents partenaires institutionnels, associatifs et professionnels du secteur.

La création de places de maison relais correspond à l'action n°8 - 1 du PDALHPD dont l'objet est d'améliorer la fluidité des parcours des personnes isolées ayant un parcours d'errance.

Au regard des besoins identifiés, il est décidé de déployer ce dispositif prioritairement sur Ajaccio et le grand Ajaccio.

Le cadre réglementaire des maisons relais est prévu par plusieurs textes de référence, dont les principaux sont les suivants :

- code de la construction et de l'habitation, en particulier ses articles L633-1 et suivants ;
- circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais ;
- circulaire n°DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais ;
- note d'information DGAS/DGUHC/PIA/IUH1/2005/189 du 13 avril 2005 relative à la mise en œuvre du programme 2005 « maisons relais-pensions de famille ».

## **DEFINITION**

La maison relais constitue une catégorie particulière de résidences sociales, les pensions de famille, régie par les articles R 353 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Elle ouvre droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement (APL).

La maison relais s'inscrit dans une logique d'habitat durable, sans limitation de durée, offrant un cadre semi-collectif et valorisant la convivialité ainsi que l'insertion sociale des personnes accueillies.

## **POPULATION ACCUEILLIE**

La maison relais s'adresse de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement temporaire et qui ne relèvent ni d'une structure d'insertion type centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ni d'un logement autonome.

Les personnes susceptibles d'être accueillies devront présenter autant que possible des profils et des parcours suffisamment variés pour dynamiser la vie interne à l'établissement et favoriser son ouverture sur l'extérieur.

Il s'agira de personnes à faible niveau de ressources, dans une condition d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale ou psychologique rend impossible l'accès à un logement ordinaire.

## **LOCALISATION DU PROJET ET CAPACITE D'ACCUEIL**

Le présent cahier des charges concerne l'ouverture d'une maison relais d'une capacité de 22 places. Le projet devra se situer sur la communauté d'agglomération du pays ajaccien.

## **CADRE ARCHITECTURAL**

Le projet peut s'inscrire dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment ancien ou d'une construction neuve.

Il devra être situé à proximité des commerces et des transports en commun afin de permettre aux personnes d'être en lien avec la vie de quartier et offrir une liaison aisée avec les services sociaux de secteurs.

Le porteur de projet portera une attention particulière à la configuration des locaux (accessibilité des lieux aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, bonne articulation entre espaces collectifs et individuels, etc.) et se référera à la réglementation en vigueur (en particulier, aux articles R 111-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Conformément à la circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002, la maison relais devra comporter des espaces collectifs (salle de réunion, salle de télévision, cour, jardin, etc.) et des logements individuels, essentiellement de type 1 ou 2.

L'attribution de chaque logement devra faire l'objet d'un contrat entre le résident et le gestionnaire.

Ce document doit permettre de préciser l'identité du résident et de décrire les locaux, la localisation géographique de la structure, le niveau de prestations ainsi que le montant de la redevance mensuelle. Le contrat de résidence devra également détailler le montant et les modalités de perception de l'APL.

## **MOYENS HUMAINS**

Pour accompagner les personnes résidentes, il est prévu l'emploi d'un hôte ou d'un couple d'hôtes dont le rôle primordial est l'animation et la régulation de la vie quotidienne de la maison.

La qualification du personnel recruté peut être diverse : conseiller(e) en économie sociale et familiale (CESF), assistant(e) de service social, aide médico-psychologique (AMP), salarié(e) ayant une expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes, etc.

Le personnel doit être à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne et être capable de s'adapter aux différentes situations individuelles (situation de crise, état d'ébriété, etc.).

En plus de l'organisation quotidienne de la vie de la maison relais, il doit notamment :

- définir les modalités de la vie collective conjointement avec les résidents;
- animer les espaces et les temps communs à tous les pensionnaires avec un principe de réunion périodique, moment privilégié pour les animations et/ou les activités communes ;
- faciliter les relations entre les résidents ;
- maintenir les contacts avec les services ayant orienté le pensionnaire ;
- organiser les liens de la structure avec son environnement : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animation et de loisirs, voisinage.

En fonction du projet social présenté par le porteur de projet, l'hôte ou le couple d'hôtes peut également avoir en charge des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles : l'admission de nouveaux pensionnaires, la surveillance et le maintien du bon entretien des logements et des espaces collectifs, la perception des redevances, le suivi des plans d'apurement des dettes locatives, etc.

Compte tenu du rôle et des missions de l'hôte (ou du couple d'hôtes), il n'est pas envisageable que son temps de travail journalier soit inférieur à la demi-journée.

## **LE PROJET SOCIAL**

Le fonctionnement de la maison relais doit se conformer aux dispositions réglementaires relatives aux résidences sociales (mise en place d'un projet social, d'un règlement intérieur, d'un conseil de concertation et d'un comité de résidents).

Toute admission au sein de la maison relais sera orientée au préalable par le SIAO de la Corse-du-Sud.

Le projet social doit notamment :

- définir les publics à accueillir et leurs besoins ;
- fixer clairement les critères d'admission et de gestion des files d'attente ;
- viser l'intégration de la structure dans son environnement.

Concernant ce dernier point, des liens étroits devront être construits et formalisés avec l'ensemble des structures du département participant au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion. Ce travail en réseau doit également être recherché avec les partenaires de santé.

## **FINANCEMENT**

La maison relais relevant d'un statut de résidence sociale, le financement de l'investissement est assuré en prêt locatif aidés-insertion (PLAI).

Il est également possible de s'inscrire dans le cadre de l'appel à projets « PLAI adaptés » afin de bénéficier des subventions de ce programme.

Le plan d'investissement doit rechercher le meilleur équilibre possible en vue de garantir un niveau de redevance permettant d'accueillir un public disposant de très faibles ressources.

Pour bénéficier de subventions d'investissement, le porteur de projet doit être agréé pour la maîtrise d'ouvrage ou faire porter l'investissement par un organisme déjà agréé (bailleur, collectivité, etc.).

Le financement du fonctionnement est plafonné à 16 € par place et par jour. Ce montant correspond essentiellement à la prise en charge des frais de personnel.

Le porteur de projet est incité à solliciter des financements supplémentaires auprès d'autres partenaires institutionnels, tant sur la partie investissement que pour le fonctionnement. Il peut également proposer de rattacher la maison relais à un autre dispositif (ALT, lits halte soins santé, résidence sociale, etc.).

## **AGREMENT REQUIS POUR LA GESTION DES MAISONS RELAIS**

L'opérateur retenu devra bénéficier d'un agrément préfectoral en vue d'exercer les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, en particulier l'activité de gestion de résidences sociales mentionnées à l'article R.353-165-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article. R. 365-1 du Code de la construction et de l'habitation, les organismes agréés pour des activités de maîtrise d'ouvrage sont considérés comme détenteurs de l'agrément intermédiation locative et gestion locative sociale.

Les candidats n'étant pas agréés au niveau régional ou départemental et ne bénéficiant pas d'une dérogation du fait de leur mission de veille sociale, d'accueil et d'hébergement doivent déposer une demande d'agrément

- soit auprès de la direction départementale de la cohésion sociale de la Corse-du-Sud (agrément départemental), à l'adresse suivante :

DDCSPP 2A  
18, avenue colonel colonna d'Ornano  
CS 10 005  
20 704 AJACCIO Cedex 9

- soit auprès de la direction de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de Corse (agrément régional), à l'adresse suivante :

DRJSCS de Corse  
Immeuble Castellani  
CS 13 001  
20 700 AJACCIO cedex 9

Les dossiers de demande d'agrément doivent être transmis avant la date limite de dépôt des candidatures fixée dans le présent appel à projets. Le délai d'instruction est de quatre mois à compter de la réception du dossier complet.

## **LES CRITERES DE SELECTION DE LA COMMISSION**

Une commission composée de représentants de la DDCSPP, de la DDTM, de la DREAL et de la DRJSCS est chargée de sélectionner un porteur de projet parmi l'ensemble des candidatures reçues.

Les critères de sélection des projets sont indiqués en annexe 1.

## **LES PIECES A FOURNIR POUR DEPOSER UN PROJET**

Le porteur de projet doit obligatoirement transmettre les documents suivants à l'appui de sa candidature :

- un dossier de demande de subvention (formulaire CERFA n° 12156\*03). Concernant la partie budgétaire, chaque poste de dépense doit être détaillé et dûment justifié ;
- un exemplaire des statuts de l'association ;
- une copie de la dernière certification du commissaire aux comptes s'il y est tenu en vertu du code du commerce ;
- tout document permettant de décrire de manière complète le projet en conformité avec le cahier des charges (projet social, avant-projet du conseil de concertation, modèle de contrat de résidence, etc.) ;
- une note décrivant l'implantation, la surface, la nature des locaux et leur plan de financement ;
- le cas échéant, un dossier de demande d'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale ».

## **LE DEPOT DES PROJETS**

La date de dépôt des projets est fixée au 2 novembre 2017 inclus (cachet de la poste faisant foi).

Les dossiers doivent être adressés en quatre exemplaires par voie postale, sous pli portant la mention « ne pas ouvrir » à l'adresse suivante :

DDCSPP 2A  
18, avenue colonel colonna d'Ornano  
CS 10 005  
20 704 AJACCIO Cedex 9

Les dossiers parvenus après la date indiquée ne seront pas examinés.

**ANNEXE 1 : CRITERES DE SELECTION ET DES MODALITES D'EVALUATION DES PROJETS**

<b>THEME</b>	<b>CRITERES</b>	<b>Coefficient pondérateur 1 à 5</b>	<b>Cotation 1 à 5</b>	<b>TOTAL</b>
Garanties financières du candidat	La dernière certification des comptes annuels ; L'organisme gestionnaire est à jour de ses charges sociales et fiscales	3 5		
Projet social	Public cible Modalités d'attribution des places Prestation d'accompagnement proposé Procédure envisagée pour les sorties du dispositif Outils développés (projet social, grille d'analyse des demandes d'admission, contrat de résidence, etc.) Territoire concerné	3 3 3 4 4 2		
Partenariats	- internes - externes	2 2		
Ressources humaines	Descriptif des missions des différents intervenants Encadrement Qualification du personnel par rapport aux publics accueillis et aux objectifs précisés (formations spécifiques du personnel)	2 2 4		
Coût du projet	Qualité des documents budgétaires présentés Crédibilité du budget proposé en année pleine (budget prévisionnel) Pertinence et cohérence des coûts (fonctionnement, personnel, ...) avec une projection sur au moins 3 ans	3 5 4		
Evaluation	Modalités d'évaluation du dispositif	1		
Capacité à faire, stratégie, gouvernance, pilotage du projet	Expérience du porteur de projet dans la gestion locative et la gestion de structure sociale Expérience du porteur de projet dans la prise en charge des personnes vulnérables et des problématiques d'accès au logement	2 2		
Capacité de mise en œuvre	Capacité à respecter les délais, dont : - mobilisation rapide des places, - recrutement du personnel	2 2		
<b>Total</b>		<b>60</b>		<b>.../300</b>

