

## **UN PROJET D'ETABLISSEMENT : POUR QUOI FAIRE ?**

### **« Construire l'avenir avec les forces du passé »**

Créée en 1966, l'association « Foyer Langrois de Jeunes Travailleurs » a développé au fil des années des services d'hébergement différents mais complémentaires. Au foyer de jeunes travailleurs d'une capacité de 120 places dont quelques unes classées « Auberge de Jeunesse », offrant des possibilités de restauration sur place, se sont ajoutés successivement un Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale, un service de Stabilisation, un service d'hébergement d'urgence pendant les périodes hivernales et enfin une Pension de Famille.

L'association a obtenu en 2010 les agréments nécessaires pour deux des trois grandes catégories d'activités :

- L'Ingénierie Sociale, Financière et Technique
- L'Intermédiation Locative et la Gestion Locative Sociale.

Aujourd'hui, le contexte économique et social n'est plus le même. Les besoins en hébergement ont évolué tant en qualité qu'en quantité, les financements ne sont plus à la hauteur de ce qu'ils étaient et les subventions se raréfient. Si la diversité des services offerts a fait de l'association une structure unique et originale dans le département, avec des avantages certains pour le suivi des usagers dans leur parcours résidentiel et la mutualisation des postes occupés par les différents salariés, il y a un risque auquel l'association a été durement confrontée durant les quatre dernières années écoulées. La baisse de fréquentation du foyer, la vétusté et le manque de confort des locaux du bâtiment principal ont entraîné des charges de fonctionnement devenues trop importantes avec des recettes qui ne cessaient de diminuer. L'impossibilité de maintenir le FJT traditionnel risquait de compromettre le maintien de l'ensemble des services de l'association.

Aussi la décision a-t-elle été prise en septembre 2011 de quitter le bâtiment principal et de cesser de faire fonctionner les parties FJT et Auberge de Jeunesse. Corrélativement, tout a été mis en œuvre pour créer à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2012 une résidence sociale « Jeunes » de 32 places et procéder à la même date au regroupement des services d'hébergement CHRS, Stabilisation et Urgence dans un même bâtiment. Pari réussi grâce à l'engagement de tous les salariés pour que tout soit réalisé dans les temps.

Cela a nécessité de concevoir et de mettre en place une nouvelle organisation, de revoir le nombre des salariés en limitant autant que faire se peut le nombre des licenciements. Mais l'association s'est saisie de l'occasion pour réécrire ses procédures de fonctionnement et changer d'appellation. Ce travail a impliqué les administrateurs, la direction et les salariés et a été mené dans un esprit de concertation et à un rythme soutenu pour que tout soit prêt avant l'assemblée générale de juin 2012.

Enfin, il convient de préciser les principes qui ont guidé l'élaboration du projet d'établissement et des différents projets de service :

- **La prise en compte des usagers** : conformément à la Loi 2002-2 les usagers sont pris en compte. Si les profils et les situations sont différents d'un service à l'autre, l'objectif commun est de favoriser l'accès au logement autonome en délaissant tout ce qui pourrait ressembler à de l'assistanat.
- **La clarification des procédures** : tout en précisant la place et le rôle de chacun au sein de l'association, il était nécessaire d'adapter les procédures existantes en tenant compte des évolutions récentes et de la nouvelle configuration depuis janvier 2012.
- **La transparence avec les services de tutelle** : les projets ont intégré les directives de l'Etat concernant le dialogue de gestion et les évaluations internes et externes qui seront mis en œuvre à compter de 2012. Il importe donc que l'association démontre ses capacités à gérer des services d'hébergement dont les agréments pourraient être remis en cause.

Notre projet est constitué de 5 parties reprenant notre positionnement associatif et l'organisation des différents services. Dans un souci de constante amélioration de la qualité de nos prestations, des axes d'amélioration et des perspectives sont présentées à l'issue de chaque partie.

# I – ASSOCIATION DU FLJT AU PHILL

## 1. Histoire

Le Foyer Langrois de Jeunes Travailleurs est une association de Loi 1901 créée en 1966 et reconnue d'éducation populaire. Il est né d'un besoin exprimé par les entreprises en pleine expansion. Il était à l'origine un centre d'hébergement pour les travailleurs en attente d'une place fixe et d'un logement définitif sur Langres. Il est encore aujourd'hui le seul établissement sur le Pays de Langres à pouvoir répondre aux besoins des personnes en phase d'autonomisation en utilisant le logement comme support.

Dans les années 80, le FLJT, acteur incontournable sur le territoire, fut l'initiateur d'une réflexion sur les besoins des personnes accueillies. Il s'est avéré que l'hébergement n'était pas ou plus le seul besoin. Il fallait également proposer de l'aide à la formation, de l'accès à la culture... Ainsi, à partir de 1985, la structure développe des animations sportives et culturelles, des actions de formation, un réseau d'initiatives pour l'emploi et contribue à la création d'une entreprise d'insertion (Entrin 52), d'une radio locale (RPL) et une d'association culturelle telle que Tintamars.

Début des années 90, le développement du service formation aboutit à la création d'une association spécifique : Poinfor, en partenariat avec la FOL.

En 2004, la fermeture, pour cause de déficit budgétaire, de la restauration du FLJT marque un tournant dans l'histoire de l'Association. Lieu essentiel de rencontre et d'échange de divers acteurs économiques et sociaux (usines, banques, services sociaux...), la restauration était le lieu du partenariat informel sur la place de Langres.

Le FLJT se recentre sur sa vocation initiale qu'est l'hébergement mais compte tenu de la diminution des demandes d'hébergement temporaire émanant des entreprises d'une part et de l'allongement des processus d'autonomie liés à l'insertion d'autre part, l'activité de l'association s'est étendue à un public plus large que les jeunes de moins de 25 ans, public plus défavorisé avec des problématiques sociales complexes, et c'est ainsi que sont créés : le CHRS (2001), le Dispositif Hivernal (2001), le service d'Accompagnement Social Lié au Logement (2007), la Stabilisation (2008) et la pension de famille (2008).

Fin des années 2000, les locaux occupés par le FLJT ne correspondent plus aux normes de l'accueil collectif, ni en terme de structures bâties, ni en terme d'accompagnement des divers publics pour lesquels la cohabitation est devenue difficile. L'association prend donc la décision de différencier l'accueil et l'accompagnement de deux types de publics :

- un public dit « fragilisé » cumulant de nombreuses difficultés économiques et sociales et rencontrant des problèmes d'insertion.
- un public plus autonome, inséré socialement, pour lequel seul un étayage et une consolidation des acquis sont nécessaires.

Début 2012, ce constat, amène, l'association à quitter les anciens locaux, à regrouper autour du CHRS, dans le bâtiment « Les Hortensias » le public « fragilisé » des services de Stabilisation et le Dispositif Hivernal.

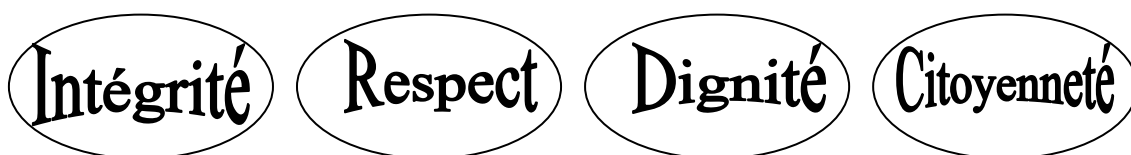
La Pension de Famille « ELSA » est maintenue dans le bâtiment « Aragon » qui se trouve à proximité.

Pour le public plus autonome l'Association crée une résidence sociale « Jeunes », une résidence sociale « plus de 30 ans », maintient un service d'accompagnement en logements

externes et d'Accompagnement social lié au logement, destiné à favoriser le maintien dans le logement (ASLL, enquêtes sociales, prévention des expulsions).

Dans un premier temps, ces services sont proposés en logements diffus sur le Pays de Langres et dans un second temps, à l'horizon 2014, ces logements diffus seront complétés par une structure centrale, dans le bâtiment « Bel Air ». Elle pourra accueillir 16 résidents logés dans des T1, des espaces collectifs et des bureaux d'accueil et d'animation.

## 2. Valeurs



L'**intégrité** est la première étape dans la construction de l'identité, l'Association se veut être le garant de la mise en sécurité physique et morale des personnes qu'elle accueille.

Le **Respect** de tout individu quelles que soient ses valeurs, ses croyances, ses origines sociales... est la pierre angulaire de la relation d'aide que l'Association propose.

La **Dignité**, c'est reconnaître que chacun a une place à prendre dans la société. L'Association souhaite que les personnes accueillies puissent mettre en adéquation leur projet de vie et les exigences de la vie en société.

La **Citoyenneté** est une valeur que l'Association entend défendre en s'impliquant sur le territoire et en exerçant une veille sociale permanente visant à adapter les besoins recensés et les outils proposés et en permettant aux personnes de s'inscrire dans la vie locale.

## 3. Missions

L'association a pour objet de :

- **Gérer** toutes structures et activités (Résidence Sociale Jeunes, Accueils d'urgence et de stabilisation, Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Pension de Famille, Fonds Social Logement) favorisant l'intégration et l'insertion sociale dans le cadre des différents dispositifs existants.
- **Favoriser** la mixité sociale, le brassage entre générations et de proposer des activités et animations ouvertes à tout public.
- **Favoriser** la socialisation en offrant un hébergement social en adéquation avec les problématiques spécifiques de chaque personne, en proposant un accompagnement individualisé dans les domaines de la vie quotidienne (alimentation, santé, bien-être, mobilité, emploi, formation, gestion budgétaire, loisirs, culture...).
- **Gérer** un hébergement temporaire adapté qui favorise la réalisation des projets individuels (études, formation, emploi) et l'accès aux manifestations sportives ou culturelles locales.
- **Apporter** à l'échelle du territoire et en partenariat avec les acteurs locaux, des réponses adaptées aux besoins en matière de parcours résidentiel.
- **Participer**, en sa qualité d'observateur privilégié des réalités et des évolutions de la situation des usagers, à l'analyse des besoins émergents du territoire afin de contribuer à l'élaboration des politiques menées.

#### 4. Composition

L'association est composée de :

- **Membres actifs** représentés par des personnes privées ou des personnes morales (élus, collectivités, membres associatifs, partenaires...).
- **Membres honoraires** dont la qualité peut être conférée par le conseil d'administration à toute personne physique ou morale pour services rendus à l'association. La qualité de membre honoraire donne droit à une voix consultative aux instances de l'association. Ce membre peut être dispensé de cotisation par le bureau.
- **Membres bienfaiteurs** dont la qualité peut être conférée de manière illimitée à toute personne physique ou morale ayant versé une cotisation d'au moins 20 fois le montant de la cotisation fixée pour les membres actifs. La qualité de membre bienfaiteur donne droit à une voix consultative aux instances de l'association.
- **Membres de droit** : Financeurs et institutionnels qui n'ont pas de voix délibérative :
  - Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations ;
  - Direction Départementale des Territoires ;
  - Caisse d'Allocations Familiales ;
  - Conseil Général ;
  - Bailleurs publics et privés ;
  - Autres sur proposition du conseil d'administration.

L'association est gérée par un Conseil d'Administration composé de personnes physiques et morales représentant l'Etat, les collectivités locales et les partenaires. Ce CA doit :

- définir la politique générale de la structure, ses objectifs, ses choix et ses projets,
- assurer l'orientation et le suivi de la gestion administrative et financière,
- exercer une fonction d'employeur.

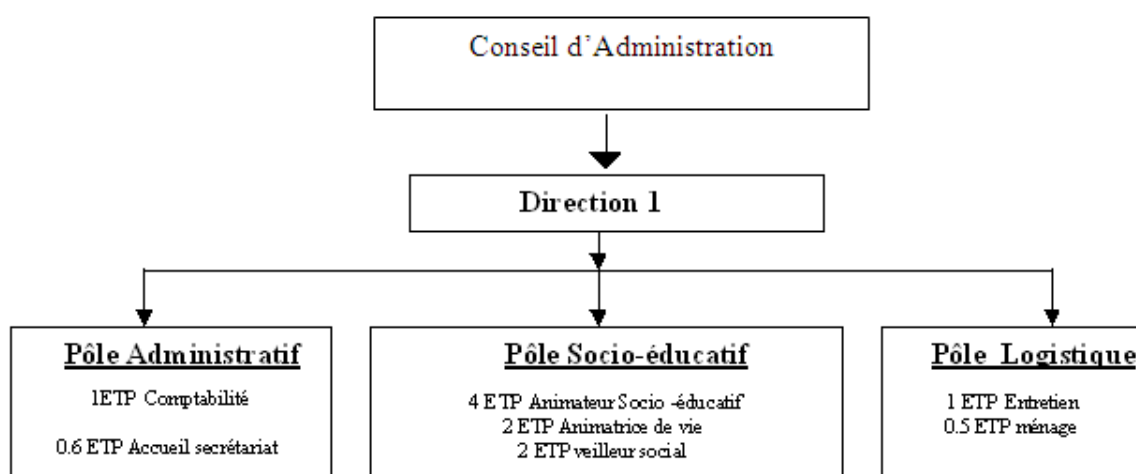
#### 5. Les services

Le FLJT est devenu aujourd'hui une structure atypique accueillant des publics différents et plus défavorisés mais prenant en compte la totalité des parcours résidentiels. Elle s'articule autour de deux principaux publics et se décline en plusieurs services :

Public « fragilisé »					
SERVICES	Places	Public	Durée	Habitat	Agrément Ouverture
CHRS	18	Pers. isolées ou familles avec de graves difficultés économiques et sociales	Durée déterminée et renouvelable à la demande. Bilan tous les six mois	Logement T4 pour famille ou 2 ou 3 pers. seules	Agrément Préfecture CROSS Ouvert toute l'année
HU	4	Toutes les personnes sans distinction	Aussi longtemps que nécessaire	Chambre individuelle	Convention DDCSPP
STABILISATION	8	Personnes éloignées de l'insertion	De quelques jours à quelques mois	Chambre individuelle	Convention DDCSPP Ouvert toute l'année
Pension de Famille	24	Personnes isolées, désocialisées	Aucune limitation dans le temps	T1, T2, T3 ou T4	CRV Préfecture Ouvert toute l'année

Public inséré ayant besoin d'un étayage pour parfaire son autonomisation					
SERVICES	Places	Public	Durée	Habitat	Agrément Ouverture
RÉSIDENCE SOCIALE « Jeunes »	16 puis 32 en 204	Jeunes en cours d'insertion (-26 ans, jusqu'à 30 ans par dérogation)	1 mois renouvelable sans limitation de durée sans excéder 24 mois	Studio ou T1	Arrêté préfectoral + CRFJT Ouvert toute l'année
RESIDENCE SOCIALE « +30 ans »	8	+ 30ans	1 mois renouvelable sans limitation de durée sans excéder 24 mois	T1	Arrêté préfectoral Ouvert toute l'année
Gestion et Accompagnement en Logement Annexes (Bail à réhabilitation...)	variable	Personnes au seuil de l'autonomie	1 an renouvelable sans excéder 24 mois	T1 ou maison	Bailleur : Privé Public

Dans un souci de cohésion et d'optimisation des qualifications et compétences, certains salariés de l'association interviennent sur tout ou partie des services d'hébergement et sont répartis en 4 pôles comme suit :



**Le pôle socio-éducatif** assure l'accompagnement social et la veille de la structure.

- Les animateurs Socio-éducatifs établissent, avec le résident, son bilan social, familial et professionnel et déterminent les besoins en terme d'accompagnement. Cet accompagnement, dont ils en garantissent l'organisation et la coordination avec les différents acteurs impliqués, vise à favoriser et à développer l'autonomie. Il doit permettre, à terme, au résident de progresser dans son parcours résidentiel voir à accéder à un logement autonome. Cet accompagnement est continu, pour cela un animateur socio-éducatif d'astreinte peut intervenir sur les différents services si besoin, les nuits et les jours non ouvrables.

- Les animatrices de vie assurent la gestion de la vie quotidienne et l'animation au sein du CHRS, de la stabilisation, de l'HU, de la résidence sociale et de la pension de famille : repas collectifs, sorties sur l'extérieur (courses, cinéma, piscine...), activités internes (gym douce, bricolage...)
- Les veilleurs complètent l'intervention quotidienne de l'équipe. Ils ont une fonction de veille, assurant à la fois la surveillance des locaux (rondes régulières, filtrage du public à l'entrée des locaux...) et une approche sociale de contact avec les résidents (accueil, gestion de conflits, distribution de nourriture pour les accueils d'urgence...).

**Le pôle administratif** assure la comptabilité et le secrétariat des différents services pour tout ce qui concerne les résidents (quittance d'hébergement...) comme les salariés (fiches de paie...). Il assure également l'accueil physique et téléphonique selon les horaires affichés à l'entrée du bureau 111.

**Le pôle logistique** veille à l'entretien des locaux (ménage, réparations...) pour garantir à chaque résident un hébergement propre et fonctionnel.

**La Direction** en lien avec le CA veille à la bonne articulation de ces différents pôles pour garantir aux résidents des prestations de qualité dans le respect de leur condition humaine et aux salariés des conditions de travail optimales. Elle gère les ressources humaines et financières, veille à inscrire les services dans une démarche constante d'amélioration de la qualité. Elle participe à la coordination du réseau et des partenaires sur le territoire. Enfin elle assure un rôle de veille sur l'évolution des politiques publiques et peut interpeler si nécessaire les pouvoirs publics.

## II – PENSION DE FAMILLE « ELSA »

### 1. Histoire

Le plan national de renforcement de la lutte contre la précarité et l'exclusion du 3 juillet 2002 prévoyait le renforcement de l'accès au logement des personnes les plus démunies, notamment par des dispositifs leur assurant un accueil durable. Dans ce contexte législatif, le recensement des besoins sur le sud de la Haute-Marne a été réalisé en 2003 et la volonté de créer une Maison Relais de 24 places a été actée dans le cadre du CUCS de Langres pour une ouverture à l'horizon 2009. Le plan de cohésion sociale dans la loi du 18 janvier 2005 a réaffirmé la création de Maisons Relais destinées à l'accueil des personnes répondant aux critères fixés par la circulaire du 10 décembre 2002 comme l'un des moyens essentiels de la lutte contre la crise du logement pour les plus démunis.

Ainsi, depuis le 17 novembre 2008, le PHILL gère la pension de famille ELSA, située avenue de la Résistance, résidence Aragon à Langres. Les premiers résidents sont arrivés en février 2009. Cette structure comprend, depuis 2010, 21 logements type F1 et F2 pouvant accueillir des personnes seules et 3 logements type F3 et F4 pouvant accueillir de 1 à 3 personnes (ex : parent isolé avec accueil en droit de visite des enfant(s)).

Créée sous l'appellation « Maison Relais », il convient comme le confirme la circulaire *2012/04 du 13 janvier 2012, relative à la mise en œuvre opérationnelle du logement d'abord*, de donner à ce service l'appellation « Pension de famille ». Cette circulaire indique que « *le logement d'abord* » est un axe essentiel de la stratégie nationale 2009-2012 de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées » et que dans ce cadre il convient « *sans préjudice pour les autres actions structurantes de la refondation de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement, notamment la confortation des SIAO et la contractualisation (...)* de poursuivre la création des pensions de famille. »

### 2. Public accueilli

Cette pension de famille a une capacité d'accueil de 24 places. Elle est destinée à l'accueil de « *personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourdes, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire* »<sup>1</sup>. Le public se compose essentiellement de personnes handicapées, fragilisées, isolées socialement et majoritairement sous tutelle. Les résidents sont considérés comme des locataires ordinaires, respectueux de leur environnement, de leur cadre de vie. Ils gèrent leur appartement et payent une redevance comprenant : leur loyer, les provisions d'eau, d'électricité et des prestations annexes qui correspondent au collectif mis à disposition des résidents (lave-linge, sèche-linge, activités collectives, repas hebdomadaire...).

La pension de famille ELSA se veut être un lieu d'accueil mixte et intergénérationnel, le public accueilli doit être le plus large possible afin que les différences de chacun nourrissent le collectif et favorisent la socialisation.

### 3. Missions

Cet hébergement dont la philosophie repose sur le respect des projets, des potentialités, des rythmes des personnes accueillies propose, sous forme de logement banalisé, un encadrement social assuré par un couple d'hôtes, composé d'un coordinateur et d'une animatrice de vie.

---

<sup>1</sup> Circulaire DGAS/SDA n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux Maisons Relais



La pension de famille ELSA a pour objectifs :

- Accès à un logement stable et à son appropriation.
- Adaptation à la vie quotidienne grâce à un accompagnement de proximité.
- Accompagnement social individuel et collectif (notion de savoir habiter, savoir être, aide éducative à la gestion budgétaire, éducation à la santé).
- Aide à l'élaboration d'un projet individualisé en corrélation avec les partenaires sociaux locaux.
- Mise en place d'activités favorisant l'autonomisation, la socialisation visant à stabiliser les personnes, encourager les relations avec l'environnement et l'usage des équipements du quartier et de la ville.
- Installer une ambiance et un cadre convivial, favoriser la résolution amiable des conflits, la solidarité et l'entraide mutuelle.
- Concourir à l'aide à la parentalité et permettre aux résidents de maintenir leurs liens familiaux.

La Pension de Famille est financée par l'Etat via une convention annuelle d'attribution d'une subvention de fonctionnement. Elle rend compte à la DDCSPP par l'envoi d'un bilan financier et d'un bilan d'activité.

Afin de veiller à être toujours en adéquation avec les missions qui lui incombent, le personnel de la pension de famille participe au groupe URIOPSS « Maisons Relais/Résidences Sociales ». Ces réunions de travail entre personnel des différentes structures de la Champagne-Ardenne permettent une harmonisation des pratiques, une mise à jour au regard des lois et décrets, une réflexion concernant les outils et les moyens mis à disposition dans l'accompagnement des résidents.

#### 4. Admission

La demande : Les demandes sont instruites conjointement par le référent social (UDAF, CH, CAS, CCAS..) et le postulant. Celui-ci doit être associé et impliqué dans la demande puisqu'il devra adhérer à la future dimension semi collective de son projet de vie. Pour ce faire, les documents types SIAO sont utilisés.

Une visite de présentation peut-être organisée ; elle n'est pas systématique car il convient parfois d'éviter qu'une personne ne se projette trop vite dans le logement alors que la commission ne s'est pas encore prononcée.

Le passage en commission : Les dossiers font l'objet d'un passage en commission d'admission qui se réunit autant que nécessaire. Elle est composée des principaux acteurs sociaux de terrain (SIAO, CAS, CCAS, HAMARIS, les référents sociaux et le personnel de la Pension de Famille), elle est régie par un règlement. Différents points de recevabilité sont analysés par la commission : ressources, problématiques sociales ou médicales, capacité ou non de la structure à pouvoir prendre en charge ces problématiques. L'objectif étant de déterminer le réel apport que peut représenter la structure au demandeur.

La décision : La décision est notifiée par courrier ou mail au référent social qui se charge de faire le lien avec le postulant. Elle n'est pas susceptible d'appel, cependant toutes les demandes peuvent être ré-analysées en fonction de l'évolution de la situation du demandeur.

L'entrée du résident : Le référent social accompagne le résident dans la visite des lieux. La date d'entrée est déterminée en fonction des disponibilités du logement, le besoin en mobilier est défini (cuisinière, frigo, table, chaises, literie).

Le règlement de fonctionnement, le contrat d'occupation prévoyant une caution et une assurance habitation et un état des lieux contradictoire sont alors signés. En fonction des situations, un protocole d'accompagnement et une convention de partenariat sont établis. Le dossier administratif du résident est rempli, la demande d'APL est envoyée à l'organisme payeur et le FSL peut être saisi si besoin.

#### 5. Accompagnement et suivi des résidents

Chaque résident bénéficie d'un accompagnement individualisé qui s'articule avec trois acteurs : le résident, le référent social et l'animateur socio-éducatif de la Pension de Famille qui a fonction à coordonner le projet.

Chacun s'engage à respecter, à œuvrer pour le bon déroulement du projet individualisé et à participer aux synthèses régulièrement programmées.

Dans ce cadre, le résident doit :

- Prévenir le personnel de la Pension de Famille de tout changement de situation : financière, administrative, etc.
- Rencontrer les différents acteurs de son projet périodiquement et s'y impliquer.
- Respecter les engagements pris quant à l'occupation du logement : paiement du loyer aux termes convenus, respect du règlement de fonctionnement et des règles de vie collectives, entretien du logement.
- Effectuer les démarches d'insertion prédéfinies.
- Maintenir un lien avec le référent social pendant toute la durée d'occupation du logement.

Il est également souhaitable que le résident, suffisamment mis en confiance, puisse verbaliser ses problèmes de santé, afin que l'équipe travaille avec lui un accompagnement médical ou médico-psychologique soit à titre préventif soit à titre curatif.

Le référent social a pour missions de :

- Accompagner le résident dans ses démarches d'insertion pendant toute la durée d'occupation du logement
- Prendre les mesures nécessaires au sein de sa structure pour que le relais du suivi soit assuré en cas de départ, de mutation ou d'absence prolongée.
- Signaler au personnel de la Pension de famille toute rupture de l'accompagnement ou les difficultés rencontrées avec le résident en lien avec le contrat d'occupation.
- Etre à l'écoute du résident et du personnel de la Pension de Famille.

La Pension de Famille par l'intermédiaire du couple d'hôtes (1 animateur socio-éducatif et 1 animatrice de Vie) doit :

- Accompagner le résident dans son logement et son accès à l'autonomie.
- Etre à l'écoute du résident pour tout changement de situation : administrative, financière, santé, etc....
- Signaler au référent social toutes les difficultés rencontrées avec le résident.
- Rencontrer le référent social et le résident périodiquement (dont une fois chaque trimestre à son domicile)

Pour apporter une réponse cohérente aux problématiques des résidents accueillis, un large partenariat est mis en place. Au niveau médical (ex : Infirmiers libéraux, infirmiers psychiatriques, ANPAA, CH Langres et Dijon, Médecins de ville, centres de soins

spécialisés...), il permet la coordination du parcours de Santé. Sur le plan socio-professionnel (Circonscription d'action sociale, CCAS et Epicerie Sociale, services municipaux, EPIDE, Hamaris, UDAF, CAF, ATI, services d'aide à domicile, Portage de repas à domicile, taxis, atelier protégé APAJAH, ESAT Langres et Bourbonne, Tremplin'52, Régie Rurales du Plateau, Défis, MECS, collectif des maisons relais de Champagne Ardennes, CHRS ...), il est primordial et constitue l'essence même de la mission d'une Pension de Famille. Les contacts avec les partenaires sont quasi journaliers (échanges de mail ou téléphoniques, intervention dans la structure, autres). Des synthèses régulières sont effectuées avec les services du CHS - contractualisé par une convention de partenariat- l'UDAF/CAF, les services sociaux départementaux (secteur et ASE) et nouvellement le SAVS.

Au sein de la Pension de Famille, une attention particulière est portée sur les temps d'ouverture de la salle commune : lieu ouvert, très investi par les résidents, qui concourt à la convivialité qui règne au sein de la structure. Créateur de temps d'échanges, de médiations, il permet une grande proximité avec les résidents et favorise la réactivité face aux situations.

De plus, l'accompagnement personnalisé dans les démarches liées au soin est un axe de travail incontournable, non seulement dans les actes courants du parcours sanitaire (généralistes, suivi médical préventif...) mais aussi en cas de pathologies lourdes (cancer, problème cardiaque...) nécessitant des rendez-vous sur Langres et parfois hors du département (Dijon, Nancy...). Accompagner physiquement les résidents permet de coordonner au mieux les parcours de santé, d'éviter les doubles prescriptions, les pertes d'informations et de renforcer leur confiance.

En support à ces différents acteurs intervenant à la Pension de Famille, du personnel du PHILL (astreinte, comptabilité, animation et entretien) intervient ponctuellement en fonction des besoins. Tous les quinze jours, le pôle socio-éducatif rencontre la Direction et fait le point sur les accueils, les suivis, les départs.

Enfin, régulièrement, des stagiaires de la formation professionnelle préparant aux métiers du secteur social concourent à l'efficacité de la Pension de Famille.

## 6. Animations et activités proposées

Outre les suivis individuels menés conjointement avec les partenaires, des activités sont mises en place. Elles ont, entre autre, pour vocation d'offrir un cadre à des personnes en manque de repères. Pour cela, conjointement avec l'animatrice de vie du service « CHRS, Stabilisation, HU », l'animatrice de vie de la pension de famille propose des activités visant différents objectifs décrits ci-après :

- Rythmer la semaine des résidents : pour cela un petit déjeuner collectif est organisé les lundis matin et un repas pensé, préparé et partagé par les résidents, chaque vendredi midi.
- Limiter l'isolement en mobilisant en interne les résidents sur le « collectif » : deux temps d'animation par semaine autour d'activités manuelles (peinture, couture...), ludiques (jeux de société, loto, carte, pétanque...) et sportives (gym douce animée par un intervenant extérieur deux fois par mois).
- Travailler et faciliter l'accès à la santé : aide à l'équilibre alimentaire et à l'hygiène corporelle (accompagnement dans les achats en magasin deux fois par semaine), valorisation de l'image de soi (coiffeur, esthétique, balnéothérapie...).
- Faire connaître et utiliser les équipements culturels et sportifs du quartier et de la ville : piscine, musée, cinéma...
- Tisser des liens en dehors de la Pension de famille : participation à des cours de cuisine à l'extérieur, partage d'activités avec des résidents d'autres structures de l'Association.

Toutes les activités proposées à l'extérieur sont le prolongement des activités collectives internes et doivent permettre à chacun de se repérer dans l'espace et le temps et de gagner en autonomie. La Pension de Famille dispose de différents moyens matériels pour organiser ces animations : véhicule 7 places, véhicule 9 places de la Mission Locale empruntable grâce à une convention de partenariat, achat de matériel pour les activités et d'alimentation pour les repas collectifs...

Pour parfaire ces animations, un séjour annuel est proposé aux résidents qui le souhaitent. Il permet une ouverture plus large sur l'environnement par la découverte d'une autre région, il favorise l'accès au collectif des résidents salariés qui n'ont pas toujours l'opportunité de participer aux activités la semaine, il est source de détente et de plaisir.

## 7. Participation et expression des résidents

- Participation financière : Le service comptabilité prépare les redevances en tenant compte des factures émises par le bailleur social qui loue les logements, des droits APL de la personne, des provisions EDF et eaux et des prestations annexes liées au collectif. Le mode de règlement est individualisé c'est-à-dire que chacun procède au paiement suivant son degré d'autonomie. Certains résidents payent eux-même auprès du service comptable leur redevance. D'autres reçoivent leur facture et la transmettent à leur service de tutelle. Pour d'autres enfin, le service comptable adresse directement la facture au service de tutelle.
- Participation sociale : Elle s'effectue comme cité précédemment par le biais des activités collectives mais également grâce au CVS. A la Pension de Famille le CVS se nomme Conseil de Maison, il est régi par un règlement intérieur. Quatre représentants des résidents sont élus, mais tous les résidents sont systématiquement conviés. Ces conseils se font généralement avant ou après un repas collectif, en soirée pour donner la possibilité aux résidents salariés d'y participer. Un ordre du jour est établi par le Président qui est un résident et auprès de qui les autres résidents ont déposé leurs questions, leurs doléances et leurs suggestions. Cette participation est très importante à la Pension de Famille puisque qu'environ 80% des résidents y prennent part.
- Participation à son projet de Vie : Cette participation est permanente puisque chaque résident peut l'évoquer auprès du couple d'hôte de manière informelle. Elle est également formalisée ponctuellement lors de rencontres avec le référent social ou lors de rendez-vous spécifiques auxquels le résident peut se faire accompagner par l'animatrice de Vie ou l'animateur socio-éducatif (renouvellement de tutelle, dépôts de dossiers...).

## 8. Fin d'accompagnement

Plusieurs cas de figure pour une fin d'accompagnement :

- A la demande du résident conjointement avec le référent social : Lorsque le résident évolue dans le parcours résidentiel parce qu'il a acquis plus d'autonomie ou parce que l'hébergement ne lui convient pas ou plus, il peut signifier son souhait de partir et donner un préavis de départ d'un mois. Le départ sera alors préparé en lien avec le référent social, un état des lieux de sortie sera établi, si besoin une facture des éventuelles dégradations du logement sera délivrée, la caution sera restituée.

- A la demande de la Pension de Famille : conformément au règlement de fonctionnement, si une situation l'exige (violence, dettes...), le résident pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion similaire au Droit Commun des locataires.
- En cas de décès : La Pension de Famille se met alors en lien, avec la famille si il en existe, ou, avec le service de tutelle, pour gérer la liquidation des effets personnels et reprendre possession de l'appartement. L'accompagnement se fait jusqu'au bout de la Vie, le personnel de la Pension de Famille étant parfois porteur des dernières volontés de la personne.

## 9. Perspectives

Après trois années de fonctionnement, le recul est suffisant pour faire un bilan. Les sorties sont pour la plupart positives puisqu'elles donnent lieu à une progression dans le parcours résidentiel, les résidents accèdent donc à plus d'autonomie. Il s'avère que la Pension de Famille est un palier permettant aux jeunes, pour la plupart issus de l'Aide Sociale à L'Enfance d'accéder à un logement autonome. Les départs prévus sur 2012 poussent à croire que ce palier dure environ 3 ans. Les résidents qui semblent envisager leur hébergement à la pension de famille sur du plus long terme, sont ceux qui participent le plus activement aux activités proposées, cet hébergement semble donc correspondre à leurs besoins et permettre leur socialisation.

Si nos constats nous portent à croire que la Pension de Famille peut continuer à fonctionner sur les mêmes bases, il n'en demeure pas moins que des perspectives à plus ou moins long terme peuvent être envisagées.

A court terme (dans l'année) des actions vont être entreprises pour améliorer l'accueil et l'accompagnement :

- L'appartement collectif étant un lieu incontournable dans l'accompagnement social proposé et les rencontres autour des repas des moments d'échange et de convivialité, une réflexion a été menée, avec le concours d'une stagiaire CESF, pour rationaliser et « sécuriser » l'usage de l'espace cuisine. Les travaux d'aménagement de ce nouvel espace vont être réalisés courant 2012 et un piano culinaire (subventionné par la Caisse d'Épargne) va être acheté.
- Pour compléter le bilan réalisé de manière informelle par la structure (au regard des différents rapports d'activité), une enquête de satisfaction à destination des résidents va être élaborée et diffusée. Elle portera sur la qualité du service rendu et permettra une analyse des pratiques et un réajustement de l'intervention.

A moyen terme (1 à 2 ans) :

- En s'appuyant sur l'enquête de satisfaction, il conviendrait de travailler l'élaboration d'un livret d'accueil pour les résidents.
- Pour parachever notre évaluation de fonctionnement, il serait intéressant de recueillir l'avis des partenaires sur l'efficacité de nos prestations.
- Certains constats amènent à penser que les logements type 3 ou 4 ne sont pas adaptés aux missions de la pension de famille qui n'a pas vocation à accueillir des familles

avec enfants. Ces appartements surdimensionnés tant au niveau de leur coût que de leur espace feront l'objet d'une réflexion pour envisager leur devenir.

A long terme (3-5ans) :

- Forts de notre évaluation, un travail sera mené pour permettre une plus grande lisibilité de notre action sur le territoire. Pour cela il sera intéressant de proposer une communication externe plus variée (site Internet, plaquette de présentation...).
- La mutualisation des moyens entre le CHRS, la Stabilisation et la Pension de Famille aura suffisamment été expérimentée pour pouvoir faire une évaluation précise des besoins et revoir le projet dans sa globalité tant au niveau des moyens mis en œuvre que des objectifs à atteindre.

### III - CHRS, STABILISATION, HEBERGEMENT D'URGENCE

#### « Accueil en Pays de Langres »

##### 1. Histoire

Le CHRS assure depuis 2001, dans les locaux situés aux N°36 Les Hortensias à Langres, l'hébergement, l'accompagnement social et l'orientation de personnes en rupture de logement. La Stabilisation et le HU se trouvent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, dans la résidence Les Hortensias au N°34 ; auparavant ces services étaient dans les locaux du FLJT, place Bel Air. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2013, les 4 places « Dispositif hivernal » sont pérennisées à l'année en Hébergement d'Urgence.

Ces services sont régis depuis 1974 par de nombreuses lois. La loi 74-955 du 19 novembre 1974 a étendu l'aide sociale à de nouvelles catégories de bénéficiaires et a modifié diverses dispositions du Code de la famille et de l'aide sociale du Code du travail et a créé les **Centres d'hébergement et de réadaptation sociale** (CHRS). La loi 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales a énoncé « sont des institutions sociales ou médico-sociales au sens de la présente loi tous les organismes publics ou privés qui, à titre principal et d'une manière permanente [...] mènent des actions à caractère social ou médico-social, notamment des actions d'information, de prévention, de dépistage, d'orientation, de soutien » (Art. 1<sup>er</sup>), avec la possibilité de se constituer en groupement, de conclure avec l'Etat ou des collectivités publiques des conventions prévoyant des objectifs précis, les bénéficiaires et les moyens mis en œuvre, et le cas échéant les relations des CHRS avec les autres organismes à caractère social, médico-social ou sanitaire (Art. 2). Le décret 88-279 du 24 mars 1988 a porté quant à lui sur la gestion budgétaire et comptable et sur les modalités de financement de certains établissements sociaux et médico-sociaux à la charge de l'Etat ou de l'assurance maladie. La loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions énonce que « les **Centres d'hébergement et de réinsertion sociale**, dont les conditions de fonctionnement et de financement sont prévues par décret en Conseil d'Etat, assurent tout ou partie des missions définies au 8<sup>o</sup> de l'article 3 de la loi 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales, en vue de faire accéder les personnes qu'ils prennent en charge à l'autonomie sociale » (Art. 157). Les CHRS doivent également évaluer dans un schéma départemental les besoins en accueil familial du département et prévoir les moyens pour y répondre (Art. 134). Dès lors, les CHRS ont eu une mission particulière dans la « réinsertion » des personnes qu'ils accueillent et deviennent un élément essentiel du « tissu social » pour les exclus. Le décret 2001-576 du 3 juillet 2001 relatif aux conditions de fonctionnement et de financement des CHRS énonce qu'il « fournit sans délai son appui aux personnes accueillies pour l'établissement de leurs droits sociaux, en particulier en matière de ressources et de couverture médicale » (Art. 4 al. 6).

Pour conclure ce panorama législatif, il faut citer la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale. Elle « redéfinit » d'une certaine façon l'action sociale et médico-sociale qui « tend à promouvoir, dans un cadre interministériel, l'autonomie et la protection des personnes, la cohésion sociale, l'exercice de la citoyenneté, à prévenir les exclusions et à en corriger les effets. Elle repose sur une évaluation continue des besoins et des attentes des membres de tous les groupes sociaux, en particulier des personnes handicapées et des personnes âgées, des personnes et des familles vulnérables, en situation de précarité ou de pauvreté, et sur la mise à leur disposition de prestations en espèces ou en nature » (Art. 2). Plus précisément, le texte énonce que « sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux [...] les établissements ou services comportant ou non un

hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse » (Art. 15). Les CHRS s'inscrivent donc dans une palette de structures et de services au service de l'utilisateur.

## 2. Public accueilli

Le CHRS a vocation à accueillir des personnes isolées ou familles connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social. Les 18 places sont réparties dans sept appartements de type 4, loués à Hamaris dans le bâtiment « Les Hortensias » au N°36 à LANGRES. Les personnes admises cohabitent dans ces appartements en utilisant en commun les sanitaires et les cuisines.

La stabilisation doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion, de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation. Les huit places d'hébergement de stabilisation sont réparties dans cinq appartements de type 4 situés dans le même bâtiment que le CHRS mais au N°34.

Les 4 places d'hébergement d'urgence sont pérennisées à l'année à compter d'avril 2013. Le public est accueilli sans aucune condition réglementaire de ressources, il s'agit d'une mise à l'abri. Les personnes sont hébergées dans les mêmes conditions et dans le même bâtiment qu'en hébergement de stabilisation.

## 3. Missions

**Le CHRS** a pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes en grande difficulté économique, familiale, ayant des problèmes de logement, de santé, et globalement des difficultés d'insertion, afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Il est financé par l'Etat via la DDCSPP par le biais d'une dotation globale et par le Conseil Général via une convention triennale pour l'accueil des femmes enceintes et des mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans.

**La stabilisation et le dispositif hivernal** ont pour objectif d'offrir à des personnes à la rue une offre alternative d'hébergement de durée moyenne, pour tous les publics quelle que soit la situation de précarité, conçue autour d'un séjour souple et individualisé. Il leur est proposé un accompagnement social continu permettant de se poser, se ressourcer et de reconstruire un projet d'insertion en direction des dispositifs de droit commun de l'insertion et du logement. Ils sont financés par l'Etat via la DDCSPP au travers d'une convention annuelle qui fixe l'attribution d'une subvention de fonctionnement.

Pour mener à bien ces missions, le service dispose de deux ETP d'animateur socio-éducatif, d'un ETP d'Animatrice de Vie, de 2 ETP de veilleurs de nuit, d'un agent de service, d'un technicien de maintenance, d'un comptable, d'une secrétaire et d'une responsable d'activité.

## 4. Admission

Au CHRS, l'admission dans le service est faite pour une durée déterminée et renouvelable. L'objectif est de faire en sorte que la personne ou la famille accède le plus rapidement possible à une insertion durable en milieu ordinaire ou adapté.

La stabilisation est un hébergement pour une durée non limitée de personnes ou de familles sans abri mais ayant un passé plus ou moins long dans le dispositif d'hébergement. Une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée leur est proposée.



Les résidents CHRS, Stabilisation et HU disposent des mêmes espaces collectifs et administratifs (appartements 111/112 et 121 de la cage d'escalier 34 Bâtiment les Hortensias).

En HU, une aide dans les différentes démarches d'accès aux droits peut leur être fournie si nécessaire. Les quatre places autorisées sont réparties dans les cinq appartements réservés à l'hébergement de stabilisation. Les personnes admises seront hébergées dans les mêmes conditions qu'en hébergement de stabilisation mais pour une durée limitée.

La demande : La majorité des demandes d'hébergement transitent par le SIAO. Elles peuvent également être faites par des structures extérieures (Mission Locale, CAS, CCAS...) ou un membre du pôle socio-éducatif du PHILL. Un rendez-vous est fixé avec le demandeur afin d'évaluer la situation. Toutes les demandes sont ensuite étudiées en réunion d'équipe, une fois tous les 15 jours. Si des demandes revêtent un caractère urgent elles sont vues avec la Direction entre deux réunions d'équipe.

La décision : Lorsque l'entretien avec le demandeur a eu lieu et que les informations recueillies ont permis d'apprécier l'adéquation de la demande avec les possibilités d'accueil dans l'un des services, le demandeur est informé de l'acceptation de sa demande par un membre du pôle socio-éducatif.

Si la demande est refusée, elle est transmise au SIAO qui se charge de réorienter la personne ou la famille.

L'entrée du résident : Les formalités d'accueil sont réalisées, soit à l'occasion d'un rendez-vous préalable, soit à l'arrivée de la personne accueillie qui se voit remettre un livret d'accueil constitué de :

- Règlement de fonctionnement
- Numéros de téléphone et adresses utiles
- Plan de la ville
- Calendrier pour noter ses rendez-vous

La remise du livret d'accueil donne lieu à la délivrance d'une attestation de prise de connaissance du règlement de fonctionnement et de la prise de possession de la clé et du badge ou du code pour accéder au logement.

Parallèlement, un dossier individuel est instruit par le référent. Il comporte trois volets, un volet « suivi administratif » contenant :

- la fiche de renseignements ;
- la fiche entrée DDCSPP adressée à ce même service et au SIAO ;
- le dossier SIAO « Demande et Admission Insertion » transmis par le service qui a orienté le demandeur ainsi que la fiche d'évaluation sociale ;
- le rapport circonstancié qui est adressé dans la semaine suivant l'accueil à la DDCSPP et au SIAO;
- la fiche d'accueil interne à la structure qui permet d'effectuer en fin d'année les statistiques en vue du rapport d'activité ;
- l'état des lieux d'entrée dans le logement réalisé par le référent ou l'animatrice de Vie en présence du résident ;
- tout document administratif utile à l'accompagnement social de la personne (photocopie Carte Identité, Sécurité Sociale...).

Un volet « suivi financier », qui regroupe les justificatifs de revenu de la personne nécessaires à l'établissement de sa redevance mensuelle, la copie des factures éditées et les bordereaux de règlement.

Un volet « suivi éducatif » regroupant les démarches « budget, dette », l'état des démarches administratives en cours, les courriers reçus en lien avec l'accompagnement, les rapports d'entretien menés avec le résident et tout autre document que le référent jugera utile de mettre au dossier.

La partie « suivi administratif » est consultable par tout salarié du PHILL en lien avec ses attributions professionnelles, la partie « suivi comptable » est consultable par la Direction, le service comptable, le service administratif et le service éducatif. La partie « suivi éducatif » est exclusivement réservée à la Direction et au service éducatif. Le résident peut s'il en fait la demande, accéder à l'intégralité de son dossier.

## 5. Accompagnement et suivi des résidents

Le CHRS et la Stabilisation proposent un accompagnement socio-éducatif contractualisé qui s'appuie sur 3 valeurs :

- Le respect de la personne telle qu'elle est. La bienveillance, le non jugement et la confidentialité en sont des principes associés.
- Le sens de la responsabilité : les personnes sont adultes, elles ont des droits et des devoirs.
- La liberté de choix : les résidents sont reconnus dans leur capacité à faire des choix, à se positionner et à élaborer des projets.

Dans un premier temps, l'animateur socio-éducatif qui a été désigné référent du résident accueilli effectue avec ce dernier des entretiens individuels permettant de faire émerger les besoins. Il s'agit de recenser les droits sociaux ouverts ou non, d'aborder les ressources financières, la protection sociale, l'identité légale, la santé, l'autorité parentale, la scolarisation... et de déterminer dans quel réseau social, familial et partenarial la personne évolue. Tous les résidents ont accès à un lave-linge et un sèche-linge qui se trouvent soit dans leur logement soit dans l'espace collectif et peuvent, s'ils le souhaitent, obtenir des « bons de pain » à présenter à la boulangerie du quartier. Pour les personnes sans ressource, une aide alimentaire en nature leur est fournie, tous les jours entre 11h30 et 12h30 et pour le week-end le vendredi entre 11h30 et 12h30. Pour les résidents qui travaillent en journée, cette distribution alimentaire est effectuée par les veilleurs de nuit en soirée. Les résidents peuvent se faire à manger dans leur logement au CHRS ou dans la cuisine collective en stabilisation et HU. Des produits d'hygiène (savon, shampoing, gel à raser...) peuvent également être mis à leur disposition en fonction des besoins recensés.

Dans un second temps, l'animateur socio-éducatif référent peut proposer, en fonction du projet personnel défini avec le résident, diverses actions individuelles :

- Informer : l'animateur socio-éducatif délivre des informations dans le but de faire connaître au résident ses droits et ses devoirs et de l'orienter vers des organismes extérieurs si besoin.
- Accompagner dans les démarches administratives : ces démarches qui peuvent prendre la forme d'écrits, d'appels téléphoniques ou d'entretiens physiques sont effectuées dans la mesure du possible par le résident lui-même.
- Maintenir la personne en bon état de santé : prévention et réduction des risques liés aux conduites addictives, accès aux services de santé physique et psychologique...

- Valoriser la personne : en mettant l'accent sur ses potentialités et ses atouts à développer (image de soi, hygiène alimentaire, vestimentaire, corporelle...), il s'agit de permettre à la personne de retrouver confiance en elle.
- Favoriser le « Vivre ensemble » : au travers de la vie collective, la personne accueillie se verra proposer un environnement riche où les règles de politesse, de courtoisie, de civisme, inhérentes à la vie en société, seront travaillées.
- Orienter vers différents partenaires : afin de garantir un accompagnement global, une cohérence et une continuité dans le suivi et prendre en compte l'ensemble des dimensions de la personne, il est nécessaire de s'appuyer sur les compétences diversifiées qu'offre le réseau de partenaires.

Le réseau de partenaires :

- pour les recouvrements de droits, le CCAS, le service RSA, la CAS, le service social de la CRAM...
- pour l'accès aux soins, les médecins locaux, les associations locales de lutte contre les conduites addictives ou de réduction des risques (ADPJ, ANPAA 52, l'Etape, CAARRUD, réseau ADDICA...), les établissements et services psychiatriques...
- pour l'emploi et la formation professionnelle, Pôle-Emploi, la mission locale, POINFOR, le CIO, les différentes entreprises d'insertion professionnelle (TREMPLIN 52, ENTRIN 52, DEFI, la Régie Rurale du Plateau...)
- pour les financements, la DDCSPP, le Conseil Général, la Ville de Langres, des financeurs exceptionnels (banques, fondations, mutuelle...)
- en cas de suivi judiciaire : SPIP, Gendarmerie...
- pour le suivi des enfants des familles accueillies : PRE, CAS, PJJ, écoles, services de placement...
- pour le relogement : Hamaris, CAF, PIL, associations d'insertion par le logement...

Toutes ces actions nécessitent un investissement en temps, plus ou moins long selon la complexité des problématiques à aborder. L'animateur socio-éducatif mesure au regard de chaque situation l'avancement du projet et ajuste son intervention en conséquence. Il s'agit de laisser à la personne le temps nécessaire pour qu'elle avance, à son rythme, dans son parcours résidentiel tout en étant vigilant à ce qu'elle soit dans une dynamique de sortie. Le projet contractualisé à l'arrivée de la personne évolue au même rythme que le résident gagne en autonomie.

Pour compléter cet accompagnement, les résidents bénéficient de l'intervention de veilleurs de nuit en soirée 7 jours sur 7. Ils ont pour mission de garantir à chacun sécurité et veille sociale, ils peuvent appeler la personne d'astreinte chaque fois qu'une situation l'exige. Le personnel de ménage et d'entretien veille à maintenir chaque résident dans un environnement propre et en état de fonctionnement. L'accueil administratif est à la disposition de tous selon les horaires affichés à l'entrée de l'appartement 111.

## 6. Animations et activités proposées

Outre les suivis individuels menés conjointement avec les partenaires, des activités sont mises en place. Pour cela, conjointement avec l'animatrice de vie de la pension de famille l'animatrice de vie du service « CHRS, Stabilisation, HU », propose des activités visant différents objectifs décrits ci-après :

- Appréhender l'environnement et s'insérer dans la cité : Visite de la ville pour les nouveaux arrivants (« petit train »), cinéma, piscine, théâtre, cours de cuisine toutes les 6 semaines...
- Mettre en valeur un savoir faire : ateliers peinture, couture, cuisine en interne, cueillette de fruits...
- Partager des moments conviviaux et s'entraider : confection d'un repas collectif une fois par mois, pique-nique, jeux de société, karaoké, journée à thème (Carnaval, Noël...)...
- Accéder à des activités culturelles et sportives : gym douce avec un intervenant extérieur une fois par semaine, visites d'expositions (Florissimo, Arts Créatifs...) à Dijon, sorties à vélo, accrobranche...
- Travailler l'image de soi et la santé dans toutes ses dimensions : atelier esthétique, coiffeur, participation aux ateliers « femme-santé » organisés au CCAS...

En dehors de ces activités organisées, les résidents ont accès à un espace collectif disposant de la télévision et peuvent également utiliser du matériel informatique possédant un accès Internet.

Toutes ces activités sont proposées à titre gratuit aux résidents accueillis ; elles leur permettent de s'inscrire dans une dynamique personnelle d'insertion freinant ainsi le processus d'isolement dans lequel ils ont tendance à s'enfermer.

## 7. Participation et expression des résidents

Participation financière : Après une semaine d'hébergement, les résidents qui ont des ressources paient une redevance pour leur hébergement à terme échu. Cette redevance est de 12% des revenus lorsque le foyer est composé d'une ou deux personnes et de 10% pour les foyers comptant trois personnes et plus. Lorsque le résident quitte la structure pour accéder à un logement autonome, il ne paie pas la redevance de son dernier mois pour l'aider à faire face aux dépenses d'installation. Le référent calcule d'après les justificatifs de ressources les redevances qui sont alors éditées par le service comptable. Les résidents, à réception de leur facture s'adresse au secrétariat ou au service comptable pour régler en espèce ou en chèque. Les personnes qui ont des revenus doivent subvenir à leurs besoins alimentaires, toutefois des dépannages en nature peuvent être effectués ponctuellement en accord avec le référent. Cette participation est un outil pédagogique qui permet au résident de s'inscrire dans un processus de citoyenneté, d'échange actif avec la société, de rompre avec le système d'assistanat.

Participation sociale : Elle s'effectue, comme cité précédemment, par le biais des activités collectives et lors de « café parole », une fois tous les deux mois, en principe à l'issue du repas collectif. Ce temps d'échange permet à chaque résident présent d'évoquer ses soucis liés à la collectivité, de proposer des actions ou animations profitables au plus grand nombre. Le CVS, instance de participation sociale, va bénéficier courant 2012 d'une réflexion et d'une refonte, puisqu'il va concerner non seulement les résidents du CHRS mais également les résidents de la Stabilisation et de l'HU. Il apparaît dès à présent que ce conseil demeure difficile à animer du fait du turn-over des résidents et de leurs difficultés à s'inscrire dans des projets collectifs quand au niveau individuel, l'investissement est carencé.

Participation à son projet de Vie : Cette participation est permanente puisque chaque résident peut l'évoquer auprès de son référent ou en cas d'absence de ce dernier, auprès d'un autre animateur socio-éducatif. Elle est également formalisée ponctuellement lors d'entretiens avec le référent ou lors de rendez-vous spécifiques auxquels le résident peut se faire accompagner par un animateur socio-éducatif (démarche d'insertion professionnelle, examens médicaux

dépôts de dossiers, audiences...). Cette participation est la condition sine qua non du maintien de l'hébergement en CHRS ou en Stabilisation.

## 8. Fin d'accompagnement

Plusieurs cas de figure pour une fin d'accompagnement :

- A la demande du résident conjointement avec le référent : Lorsque le résident évolue dans le parcours résidentiel parce qu'il accède à un autre hébergement, il peut signifier son souhait de partir. Le départ sera alors préparé en lien avec le référent. Chaque résident peut décider, de lui même de partir sans qu'une perspective de logement durable n'ait été envisagée.
- En cas d'absence prolongée : Si le résident est hébergé dans une autre structure pour un temps certain (hospitalisation longue, incarcération,...), il sera sorti des effectifs de la structure. Son dossier d'admission sera réétudié si à l'issue de ce placement il a de nouveau besoin d'un hébergement.
- A la demande de la Direction : Conformément au règlement de fonctionnement, si une situation l'exige (violence, non respect du règlement, non investissement personnel dans son projet de vie...), le résident pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion. Sauf cas grave, l'expulsion est toujours précédée d'avertissements verbaux ou écrits de manière à ce que le résident puisse réajuster son comportement et éviter l'expulsion.

Lors de chaque départ, un état des lieux de sortie est établi, si besoin une facture des éventuelles dégradations du logement délivrée. Dans la mesure du possible l'état des lieux est fait avec le résident, si ce dernier n'est pas parti sans prévenir. Le ménage du logement et les réparations nécessaires sont alors effectuées par le pôle logistique pour que le logement puisse être proposé rapidement à une nouvelle personne.

Dans tous les cas, les effets personnels que le résident n'auraient pu emporter lors de son départ seront stockés un mois et son courrier conservé ou réexpédié pendant 6 mois. Les éventuelles dettes que le résident aurait pu laisser lors de son départ font l'objet d'une procédure contentieuse.

## 9. Perspectives

Ces services : CHRS, Stabilisation, HU sont ceux qui ont subi le plus de changements lors du déménagement en janvier 2012. Une réorganisation complète a été entreprise que ce soit au niveau des salariés, des locaux que des procédures de fonctionnement. Même si cette organisation s'est inspirée des forces du passé, elle reste à éprouver au quotidien et nécessitera une évaluation à court terme afin de s'assurer qu'elle est bien au service des usagers et qu'elle est viable financièrement.

A court terme (dans l'année):

- Poursuivre la mutualisation des moyens et offrir aux résidents un lieu d'accueil commun, repéré et convivial. Pour cela il convient de réhabiliter le logement 111 Les Hortensias et de créer une ouverture avec le logement 112. Ainsi sur un même palier se trouveront les bureaux de la Direction, de la comptabilité, la salle de réunion qui communiqueront via l'espace « fax-photocopieur » avec l'accueil, l'espace convivial, les bureaux des animateurs socio-éducatifs et les espaces Internet et buanderie.

- S'appuyer sur les procédures mises en place et validées par tous pour proposer aux partenaires et aux financeurs une lisibilité de l'action.

A moyen terme (1-2 ans) :

- Trouver les modalités permettant de faire fonctionner un CVS en tenant compte du turn-over de la population et de leurs difficultés à s'inscrire dans des projets collectifs sur une période conséquente.
- Augmentation du nombre d'agrément en CHRS et Stabilisation notamment afin de pouvoir accueillir des familles, en semi-autonomie, en attente de l'obtention d'un logement et pour lesquelles l'accompagnement social est limité.

A long terme (2ans et +):

- Réhabilitation des appartements afin de proposer des logements plus petits et plus confortables, limitant le partage des commodités et ce dans le cadre du plan d'humanisation des structures d'hébergement.

## **IV – RESIDENCE SOCIALE : « Jeunes » et « plus de 30 ans »**

### **1. Histoire**

La circulaire N°2006-45 du 4 juillet 2006, prend ses sources dans les décrets du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales. Un bilan et une évaluation réalisés en 2002 ont mis en évidence une offre insuffisante de logements et la nécessité de développer une offre de logements temporaires qui répondent et s'adaptent aux besoins identifiés localement. L'objectif de cette circulaire est d'améliorer le dispositif des résidences sociales par une meilleure prise en compte dans le cadre et au sein des politiques locales de l'habitat et en mobilisant les moyens mis à disposition par le plan de cohésion sociale.

En 2010, une étude pilotée par la Communauté de Communes de l'Etoile de Langres et réalisée sur le territoire du Pays de Langres, a établi un diagnostic sur le logement temporaire. Les besoins ont été estimés à un minimum de 32 logements pour des jeunes de moins de 25 ans, une partie en structure centrale avec un accompagnement individuel léger pour moitié, une partie en logement diffus pour le reste.

Dès lors, il a été décidé qu'à la fermeture de ses locaux situés Place Bel Air, l'association créerait, pour accueillir les jeunes de moins de 25 ans, une résidence jeunes avec 32 places agréées et ce en deux phases. Au premier janvier 2012, 16 logements seraient occupés en diffus, auxquels viendraient s'ajouter 16 autres logements en structure centrale lors de la livraison du bâtiment Bel Air réaménagé en 2014.

Dans son arrêté N°140 du 22 décembre 2011, la DDCSPP autorise « la transformation du FJT en résidence sociale avec agrément FJT, installée sous forme de foyer soleil, dénommée résidence sociale JEUNES ». Le siège est fixé pour sa phase transitoire Immeuble les Hortensias à LANGRES 52200 et sera transféré dans sa phase définitive, prévue en 2014, Immeuble Bel Air, Rue d'Ellwangen 52200 LANGRES. »

### **2. Public accueilli**

Conformément aux dispositions de la circulaire N°2006-45, la résidence sociale a pour objet d'offrir une solution de logements meublés temporaires à des personnes ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques, sociales et d'insertion pour lesquelles un accompagnement peut s'avérer nécessaire. Une tolérance pour les moins de 30 ans est toutefois pratiquée dans la limite de 10% de la capacité d'accueil de la Résidence. Six logements réservés à des personnes de plus de 30 ans, regroupés dans un même bâtiment et deux appartements diffus, tous situés au centre ville de Langres, forment la Résidence Sociale « + de 30 ans ».

Conformément à l'article 2 de l'arrêté N°140 du 22 décembre 2011, « la capacité de la résidence est fixée, pour sa phase transitoire, à 15 logements, dont 1 logement est prévu pour être partagé par 2 résidents, représentant 16 places au 1<sup>er</sup> janvier 2012, et à 32 logements pour sa phase définitive ». « En complément, 8 places – hors agrément FJT- sont créées afin d'offrir un logement de transition à des personnes de plus de 25 ans en démarche d'insertion ».

### **3. Missions**

La Résidence sociale s'inscrit dans le parcours résidentiel, tel qu'il a été défini dans le PDALPD pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 31 décembre 2015. Il s'inscrit également dans le PDAHI des personnes sans domicile. La résidence sociale propose un accompagnement individualisé qui doit :

- Donner accès à un logement stable et à son appropriation.
- Favoriser la socialisation au travers d'activités
- Permettre une autonomisation suffisante pour intégrer un logement ordinaire de droit commun.

#### 4. Admission

La demande : Soit la personne s'adresse directement au PHILL, soit elle est orientée par un partenaire extérieur (mission locale, CCAS...), elle se voit remettre une fiche d'information nécessaire à l'étude de sa demande et la liste des documents nécessaires à la constitution de son dossier administratif en cas d'attribution d'un logement en résidence sociale. Une rencontre avec l'animateur socio-éducatif peut être envisagée, en particulier si le demandeur effectue seul sa démarche d'admission. Lorsque la personne a déposé son dossier de demande dument complété, ce dernier est passé en réunion d'équipe dès que possible.

La décision : La décision est notifiée par écrit ou par téléphone au demandeur et à son référent extérieur le cas échéant. Il peut s'agir d'une entrée immédiate si un logement est disponible, d'une entrée différée dans l'attente de la vacance d'un logement ou d'un refus qui sera dans tous les cas motivé. En cas d'attribution d'un logement, le futur locataire peut demander à voir le logement qui lui est destiné, l'accepter ou le refuser. En cas de refus, le demandeur ne peut prétendre à une réévaluation de son dossier en résidence sociale.

L'entrée du résident : Les formalités d'accueil sont réalisées, à l'occasion d'un rendez-vous préalable, le résident se voit remettre un livret d'accueil constitué de :

- Règlement de fonctionnement
- Contrat de Résidence
- Numéros de téléphone et adresses utiles
- Plan de la ville

La remise du livret d'accueil donne lieu à la délivrance d'une attestation de prise de connaissance du règlement de fonctionnement. L'animateur socio-éducatif, (ou tout autre membre du personnel missionné pour) procède avec le résident à l'état des lieux d'entrée dans le logement et lui remet, en échange d'une attestation de responsabilité civile, les clés d'accès au logement.

#### 5. Accompagnement, suivi et activités proposées aux résidents

Pour remplir ses missions la Résidence Sociale propose à chaque résident :

- Un logement meublé et fonctionnel tout au long de son accueil, pour s'en assurer l'homme d'entretien effectue régulièrement des visites notifiées par courrier au préalable à l'occupant ;
- Un accompagnement individualisé, permettant de traiter les problématiques, administratives et budgétaires selon les besoins exprimés ;
- Une orientation vers les services adaptés et les partenaires ;
- Une écoute et une disponibilité tenant compte des impératifs horaires de tous ;
- Des animations en lien avec les autres services de l'association ;
- Un espace Internet ;
- Une possibilité d'entretenir son linge (lave-linge, sèche linge dans les locaux administratifs du 112 Les Hortensias à Langres en attendant la livraison de la structure centrale Bel Air pour l'été 2014).



Après deux mois en résidence sociale, le résident se voit proposer un bilan pour faire le point sur son hébergement et l'avancée de son projet individuel. En cas d'impayé, un contact est pris avec l'animateur socio-éducatif pour réévaluer la situation et s'assurer que le logement, en résidence sociale, est toujours adapté.

## 6. Participation et expression des résidents

Participation financière : A l'entrée en résidence sociale, le résident doit s'acquitter du 1<sup>er</sup> mois de loyer, de la caution (150€ au 01/05/2012) et de la cotisation associative (10€ au 01/05/2012). Chaque résident règle une redevance mensuelle qui comprend le loyer, les charges afférentes aux communs du logement, des forfaits pour les énergies (eau, électricité, gaz) et une prestation annexe qui regroupe l'accompagnement social, les activités, le mobilier mis à disposition... La résidence sociale ouvre droit à des prestations d'APL majoré pour les personnes aux faibles revenus, ces prestations sont déduites du loyer pour permettre à chacun d'avoir un résiduel de charges limité et de ne pas avoir d'avance de trésorerie à faire.

Participation sociale : Elle s'effectue par le biais des activités collectives proposées par l'association d'une part et, d'autre part, des activités individuelles que chaque résident peut lui-même mettre en place. En effet, la proximité avec le centre ville et ses commodités permet à chacun de pouvoir s'inscrire dans une vie sociale riche et variée tant au niveau culturel et sportif qu'au niveau de l'emploi et de la formation. Cette participation se fait également par l'intermédiaire du CVS, mentionné dans le règlement de la résidence sociale.

Participation à son projet de Vie : Lors des rencontres avec l'animateur socio-éducatif, le résident peut évoquer son hébergement et évaluer s'il est toujours en adéquation avec son projet de Vie en termes de coût, de situation géographique, d'environnement, d'espace habitable...

## 7. Fin d'accompagnement

Lorsqu'un résident souhaite partir de la résidence sociale, il doit le signifier par écrit avec un préavis minimum d'un mois. Le PHILL peut également de son côté mettre fin au contrat de résidence pour les motifs suivants :

- Inexécution par le résident d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement de fonctionnement ;
- Cessation totale d'activité par l'association ;
- Le fait pour un résident de ne plus remplir les conditions d'admission telles qu'exigées par la commission d'admission et décrites dans le règlement de fonctionnement.

Quelque soit le motif de rupture du contrat de résidence, l'animateur socio-éducatif prendra contact avec le résident pour évoquer son projet personnel de l'après accueil en résidence sociale et lui apporter aide et conseils sur ses démarches ou l'orienter vers les organismes compétents.

Lors de la réception du préavis de départ, l'homme d'entretien sera missionné pour évaluer les travaux à prévoir dans le logement, soit des travaux dus à la dégradation volontaire du locataire qui lui seront alors facturés à sa sortie, soit des travaux de réfection courante nécessaires avant l'accueil d'un nouveau résident. L'homme d'entretien fixera avec le locataire partant la date de l'état des lieux de sortie et le réalisera, dans la mesure du possible, en sa présence. Le personnel de ménage interviendra alors pour nettoyer de fond le logement afin qu'il soit à nouveau proposé à la location.

## 8. Perspectives

Ce service n'a que 6 mois de fonctionnement et se trouve dans une période intermédiaire jusqu'à la livraison en 2014 du bâtiment central « Bel Air ». Les constats et les observations qui seront faits d'ici là permettront de revoir le projet « résidence sociale » dans sa globalité, quand les 16 places prévues en résidence sociale « jeune » seront effectives. Cependant il est déjà possible d'envisager des axes d'amélioration :

- Favoriser la communication entre ce service et les autres services de l'association de manière à intégrer à part entière les résidents de la résidence sociale dans les activités mutualisées avec la pension de famille, le CHRS, la stabilisation et l'HU. Pour cela il pourrait être envisagé, par exemple, de transmettre en même temps que les redevances mensuelles, le planning d'activités du mois à venir.
- Faciliter la communication externe avec les différents partenaires en créant une plaquette informative sur ce service et les prestations qu'il propose.

## V - GESTION ET ACCOMPAGNEMENT EN LOGEMENTS ANNEXES

### 1. ASSL

Généralités : L'ASSL est une mesure départementale destinée aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir, suite à, dans la plupart des cas, un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale. Ces personnes sont accompagnées par des travailleurs sociaux pour élaborer un projet "insertion logement". Les bénéficiaires de cette mesure peuvent être : des propriétaires occupants, des accédants à la propriété, des locataires, des sous-locataires, des résidents.

La mission d'accompagnement peut comporter les points suivants :

- l'aide et l'accompagnement dans la recherche et l'accès d'un logement autonome ;
- la construction d'un processus d'accès à un logement adapté ;
- l'aide à la gestion du budget pour le maintien dans le logement ;
- la prévention des expulsions locatives

L'ASSL est mis en œuvre avec le bénéficiaire pour une durée de 6 mois, avec possibilité de la reconduire pour la même durée.

Sur le Sud Haut-Marnais, le PHILL est le seul prestataire des demandes ASLL, activité réalisée via une convention avec le Conseil Général. Cette activité est pour le PHILL un dispositif intéressant car il peut parfois permettre un accompagnement du bénéficiaire avant son entrée ou à sa sortie d'un service du PHILL. Les mesures sont payées au PHILL par la CAF tous les mois, le montant de la mesure est majoré si le bénéficiaire habite à plus de 20 km de Langres.

Déroulement : Lors des commissions mensuelles FSL du Sud Haut-Marnais, des travailleurs sociaux issus de différents services (CCAS, Conseil Général, CRAM...) présentent des demandes d'aides via un Dossier Social. Si une aide « FSL Accompagnement Social » est demandée et validée par la commission, l'animateur socio-éducatif du PHILL, en charge des mesures ASLL reçoit :

- l'accord CAF,
- de la part du Conseil Général, la convention de mise en place de l'ASSL tripartite (décideur FSL, locataire, prestataire) ou quadripartite (décideur FSL, locataire, prestataire, bailleur social). Si la convention est quadripartite, le bailleur social s'engage à suspendre les poursuites le temps de la mesure ASLL.
- le rapport social du travailleur social qui a fait la demande ASLL auprès de la commission FSL.

L'animateur socio-éducatif du PHILL prend contact avec la personne concernée par la mesure par courrier ou par téléphone. Lors des différents entretiens (1 fois par mois minimum) au domicile de la personne, il établit une fiche de renseignements, un contrat d'objectifs, un budget et des suivis d'entretien. En fin de mesure, il envoie à la CAF, service « secrétariat FSL », un bilan préconisant soit la fin de la mesure soit un renouvellement.

Fin de mesure : A tout moment, le bénéficiaire de la mesure peut décider de suspendre cette aide, il envoie alors un courrier à la CAF pour l'en avvertir.

De même, l'animateur socio-éducatif peut décider de suspendre la mesure, si le travail à effectuer avec le bénéficiaire s'avère impossible ou s'il n'a plus besoin de cet accompagnement. Il envoie alors à la CAF un rapport de suspension.

Suivi des mesures ASLL : Le PHILL envoie en février de chaque année au Conseil Général les statistiques de toutes les mesures ASLL sur l'année qui vient de s'écouler. Le Conseil Général établit alors un bilan global de la mesure sur le département.

## 2. Enquêtes sociales

Généralités : La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 a introduit un profond bouleversement dans le traitement des expulsions pour dettes locatives. Elle substitue à une logique d'ordre public, une logique de prévention. La loi prévoit en effet dans le parc privé comme dans le parc social qu'un juge saisi par un bailleur d'une demande d'expulsion ne pourra statuer avant un délai de deux mois. Ce délai doit être mis à profit pour faire le diagnostic de la situation sociale de la famille afin de fournir au juge des éléments d'information qui peuvent lui être utiles pour prendre sa décision. Ces deux mois doivent aussi être un moment privilégié pour résoudre les difficultés du locataire. Tel est le rôle de l'enquête sociale réalisée par l'animateur socio-éducatif du FLJT. Cette enquête demandée par le Conseil Général arrive soit après une « assignation en résiliation de bail », soit après un « commandement de quitter les lieux ». Le PHILL est le seule prestataire pour les enquêtes sociales sur le Sud Haut-Marnais, ces enquêtes font l'objet d'une convention avec le conseil Général qui les paye au PHILL mensuellement. L'animateur socio éducatif participe aux commissions de prévention des expulsions en sous-préfecture afin de présenter l'évaluation de la situation du locataire. Le lien avec les autres services du PHILL peut être réalisé en cas de besoin d'hébergement social si le maintien dans le logement ou l'accès à un nouveau logement s'avère impossible.

Déroulement : L'animateur socio-éducatif envoie une première proposition de rendez-vous par courrier. Ce premier contact est primordial car il conditionne la réussite de l'enquête sociale. En effet, l'enquête sociale n'est pas une simple procédure administrative écrite, mais une véritable démarche d'accompagnement qui a pour objectif de sensibiliser le locataire à sa situation en le responsabilisant pour qu'il se présente à l'audience ou à la commission de prévention des expulsions en sous préfecture, afin d'expliquer sa situation et de s'engager à résorber sa dette. Elle doit être aussi l'occasion de donner au locataire toute information utile à la compréhension de sa situation, que ce soit sur la procédure contentieuse en cours ou sur les différents dispositifs d'aides qui peuvent être sollicités.

Si le locataire ne donne pas suite aux deux propositions de rendez-vous à domicile envoyées par courrier de l'animateur socio-éducatif, ce dernier envoie à la sous-préfecture un rapport de carence.

Si le locataire honore le premier rendez-vous, l'animateur socio-éducatif sera amené à le rencontrer une ou deux fois selon la situation afin de rédiger l'enquête et de lui proposer des solutions d'apurement.

Dix jours avant le passage en audience pour l'assignation en résiliation de bail ou avant la date d'exécution du commandement de quitter les locaux, l'animateur socio-éducatif fait parvenir à la sous-préfecture son rapport de situation.

Suivi des enquêtes sociales : Le PHILL envoie en février de chaque année au Conseil Général les statistiques de toutes les enquêtes sociales effectuées dans l'année qui vient de s'écouler. Le Conseil Général établit alors un bilan global du dispositif sur le département.

### 3. Bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion, par un organisme (personne morale) qui les mettra ensuite en location à des personnes défavorisées.

Historique : Le bail à réhabilitation a été institué par la loi du 31 mai 1990 afin d'inciter les propriétaires privés à mettre en location des logements vacants ou ceux dont ils n'arrivaient plus à assumer la gestion locative. Des dispositions fiscales incitatives ont complété le dispositif dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 1990 du 29 décembre 1990. Par ailleurs, la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a autorisé les communes à exonérer de la part de la taxe foncière qui leur revient, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. Enfin, le bail à réhabilitation n'est devenu réellement attractif qu'avec la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 - art 49, loi contre les exclusions qui remet au goût du jour le bail à réhabilitation en apportant d'importants avantages fiscaux aux propriétaires. L'instruction du 29 décembre 1998 précise les nouvelles dispositions prises par la loi du 29 juillet 1998 et les travaux exonérés.

Définition : Aux termes de l'article L. 252-1 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation issu de l'article 11 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990), le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur (le propriétaire) et à le conserver en bon état en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Durée du bail : Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze années (qui peut être fixée à 15 ou 18 ans) Cette durée fixée à l'origine du contrat ne peut se prolonger par tacite reconduction. Dans ce cas, un avenant au bail initial est nécessaire. Au terme du bail le propriétaire récupère son bien. Cependant, six mois avant la date d'expiration, il peut, s'il le souhaite, proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. Le bail à réhabilitation doit être publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. La taxe de publicité foncière prévue par cette formalité est très souvent exonérée par les Conseils Généraux de nombreux départements. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le preneur : Il sera obligatoirement un opérateur agréé localement par l'Etat pour le logement des personnes défavorisées qui accepte d'engager ce type d'opération. Le propriétaire signe avec le preneur un bail qui doit être un acte authentique administratif ou notarié. C'est le contenu du bail qui précise toutes les conditions (prix du bail, durée, description de l'immeuble, travaux à charge du preneur...). Seules certaines personnes morales sont habilitées à passer un bail à réhabilitation. "Le locataire" ne peut être que<sup>2</sup> :

- un organisme d'Habitations à Loyer Modéré ;

---

<sup>2</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 42 Journal Officiel du 16 juillet 2006

- une Société d'Economie Mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- une collectivité territoriale ;
- un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

#### Obligations du preneur :

- réaliser les travaux d'amélioration prévus contractuellement,
- opérer un entretien courant de l'immeuble
- de le louer selon les modalités prévues par la convention conclue avec l'Etat.

Le régime fiscal du bail à réhabilitation : L'article 49 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 a amélioré le traitement fiscal du bail à réhabilitation : désormais, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements. Par ailleurs, pendant la durée du bail, la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui constitue une charge de la propriété, est payée par le preneur et chacune des trois collectivités locales peut exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit, pendant une durée qu'elle détermine, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. Enfin, sur proposition du conseil général, le bail à réhabilitation peut être exonéré de taxe départementale de publicité foncière.

Contribuables concernés : Le bail à réhabilitation intéresse les personnes qui sont propriétaires de biens immobiliers vétustes et qui souhaitent les affecter à un usage locatif sans investir dans des travaux et sans avoir le souci de les gérer ultérieurement.

Les propriétaires peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales non soumises à l'impôt sur les revenus, dès lors que les revenus sont imposés aux associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Immeubles visés : Ce dispositif concerne des immeubles anciens et vétustes destinés à être transformés en logements pour personnes défavorisées. Il s'applique à l'habitation en excluant les commerces, bureaux et activités, ainsi que les résidences de tourisme et les résidences secondaires

Montant du loyer : Le prix du bail est fixé librement, en fonction du public accueilli, entre les parties. Il peut être constitué par l'apport en nature que constituent les travaux réalisés par le preneur et peut prévoir, en plus des travaux, le versement d'une redevance. Le contrat de bail à réhabilitation donne pouvoir au preneur d'effectuer l'ensemble des formalités et démarches administratives nécessaires à la réalisation des travaux (demande de permis de construire, déclaration préalable de travaux, obtention du certificat de conformité). Le délai de leur exécution est précisé dans ce document.

Travaux : Les travaux sont définis dans le cadre du bail par des devis descriptifs et des plans précisant les normes et caractéristiques techniques qui doivent être signés par les parties et annexés au bail. L'opérateur qui réalise les travaux, suivant son statut, peut bénéficier des subventions (ANAH...). Les collectivités peuvent par ailleurs voter une exonération de la taxe sur le Foncier Bâti pour les baux à réhabilitation

Fiscalité : Les loyers et prestations constituant un bail à réhabilitation ont le caractère de revenus fonciers. Pour inciter les propriétaires de logements vacants vétustes à signer des baux à réhabilitation, le législateur a prévu de nombreux avantages :

- Pendant la durée du bail, la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui constitue une charge de la propriété, est payée par le preneur et chacune des trois collectivités locales peut exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit, pendant une durée qu'elle détermine, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.
- Transfert des assurances au preneur du bail. La valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur pour réhabiliter le ou les logements est acquise au propriétaire en fin de bail et ne donne lieu à aucune imposition au titre des revenus fonciers.
- Tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements (art.49 loi n° 98-657 du 29-7-1998).
- Sur proposition du conseil général, le bail à réhabilitation peut être exonéré de taxe départementale de publicité foncière.

Le bail à Réhabilitation que l'association a contracté le 14 février 2000, concerne un bâtiment situé sur la commune de Val D'Esnoy. Les travaux ont permis la création de deux logements.

#### 4. Convention avec l'EPIDE

L'EPIDE est un établissement administratif placé sous la tutelle du Ministère de la Défense, du Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé, et du Ministère de la Ville. Il a pour mission d'aider les jeunes de 16 à 25 ans, en situation d'échec à retrouver leur place dans la société en favorisant leur entrée dans la vie active par une formation adaptée. Pour cela des formations de 8 mois à 2 ans sont organisées, en internat, au centre EPIDE de Langres, qui ferme ses portes en fin de semaine. Les jeunes volontaires de l'EPIDE qui ont de réelles difficultés souhaitent pouvoir rester sur place durant les périodes de fermeture, dans ce cadre le PHILL accueille via une convention, les jeunes volontaires dans un appartement de type 4 situé au 152 bâtiment « les Hortensias ».

L'EPIDE fait parvenir au PHILL, la veille de leur arrivée la liste des jeunes volontaires qui occuperont le logement ainsi que les coordonnées de la personne d'astreinte de l'EPIDE joignable 24h/24. Ces jeunes doivent respecter le règlement intérieur des centres EPIDE et le règlement de fonctionnement du CHRS-Stabilisation-HU.

La convention entre l'EPIDE et le PHILL est conclue pour une durée d'un an renouvelable dans la limite de trois ans. Un état des lieux d'entrée dans le dit appartement a été effectué.

#### 5. Convention avec le SPIP

Cette convention vise à proposer à des personnes placées sous main de justice, un placement à l'extérieur afin de créer une alternative à l'incarcération dans le cadre de la mise à exécution des courtes peines d'incarcération ou de proposer une période de transition entre l'incarcération et leur libération.

Les personnes bénéficiant d'un placement à l'extérieur sont accueillies en fonction de leur situation sur un des services du PHILL.

Le PHILL assure l'hébergement, la restauration et l'accompagnement social des personnes bénéficiant d'un placement à l'extérieur au même titre que pour les autres résidents. Elles sont donc soumises au règlement de fonctionnement de la structure et aux mêmes conditions de participation financière. Elles bénéficient d'un accompagnement individualisé par

l'intermédiaire d'un animateur socio-éducatif référent. Tout manquement au règlement et toute absence injustifiée fera l'objet d'un rapport transmis au CPIP du résident concerné. La convention est signée pour un an et peut être reconduite pour la même durée.

## 6. Perspectives

### A court terme (dans l'année):

- Conclure une convention d'hébergement avec le Conseil Général pour mettre à disposition de manière permanente un appartement de type 4, pour des jeunes majeurs confiés à l'Aide Sociale à l'Enfance.

### A moyen terme (1-2 ans) :

- Réfléchir sur la possibilité d'accueillir le public autrefois logé dans le service « Auberge de Jeunesse », car des demandes parviennent quotidiennement et aucun hébergement similaire n'est disponible sur le territoire de Langres.

### A long terme (2ans et +):

- Mettre fin au terme des conventions (14 février 2015), au bail à réhabilitation, en effet il apparaît difficile pour des publics en situation précaire d'accéder à un logement en milieu rural notamment pour des questions de locomotion. L'accompagnement social est lui aussi problématique compte tenu des distances.