

Note portant sur le projet social d'une Pension de Famille et d'un Habitat Inclusif en Seine Saint Denis

Présentation de l'Association de Gestion des Etablissements des Petits Frères des Pauvres (PFP-AGE) dans l'Ensemble des Petits Frères des Pauvres (PFP)

PFP-AGE est une association de l'Ensemble des Petits Frères des Pauvres qui regroupe trois entités, dont l'association les Petits Frères des Pauvres et la Fondation des Petits Frères des Pauvres.

PFP-AGE a pour objet de : « gérer toute structure, établissement ou service offrant à des personnes âgées de plus de cinquante ans des solutions innovantes d'accueil, de séjour et de logement à titre provisoire ou définitif dans le cadre de la politique définie par l'association PFP ». Aujourd'hui, elle a la gestion de 29 établissements et 1 service organisés au sein de 3 pôles :

PÔLE AUTONOMIE

- 8 maisons d'hébergement temporaire
- 1 Polystructure pour personnes de plus de 50 ans dont une résidence autoomnie
- 4 Petites Unités de Vie
- 1 maison composée de 11 logements regroupés
- 1 EHPAD : hébergement permanent et d'hébergement temporaire
- 1 hôtellerie associative
- Dispositif « Paris en Compagnie » élaboré dans le cadre d'un GCSMS

PÔLE INCLUSION SOCIALE

- 1 maisons d'hébergement transitoire
- 8 Pension de familles
- 1 Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

PÔLE VACANCES

15 maisons

L'association PFP-AGE bénéficie d'une solide expérience et de multiples compétences en matière de gestion de structures et services proposant des solutions diversifiées répondant au mieux et de façon personnalisée aux situations et aux attentes des personnes de plus de 50 ans. Elle est également expérimentée dans l'accompagnement des personnes de plus de 50 ans isolées présentant des situations de perte d'autonomie mais également dans l'accompagnement des personnes précaires ayant connu des parcours de vie difficiles notamment à la rue.

1- Historique

Les PFP au sein de la Seine Saint Denis

PFP-AGE et l'association des PFP sont implantées au sein du département de la Seine Saint Denis depuis de nombreuses années. Au sein de l'établissement « Le Château de Montguichet » à Gagny, l'association PFP-AGE propose des séjours vacances de personnes âgées souffrant de solitude et d'isolement. L'association Petits Frères des Pauvres y a développé plusieurs équipes d'accompagnement de personnes âgées à domicile ou vivant en établissement et une équipe spécifique Action Vers le Logement (AVL)¹.

¹ Cette équipe cherche à stabiliser la situation des personnes sans domicile, à construire avec eux un projet de relogement (sortir de la rue ou d'une situation d'hébergement précaire) et à améliorer leur qualité de vie. L'équipe est composée de 2 travailleurs sociaux et d'une équipe de bénévoles.

Un projet de pension de famille

Dès 2017, émerge une volonté partagée de l'association des PFP et de PFP-AGE de porter un projet de pension de famille au sein du département de Seine Saint Denis suite à la convergence de plusieurs éléments :

- un partenariat de plusieurs années avec l'association Hôtel Social 93, qui gère le Samu 93 depuis 2005 et oriente des personnes en difficulté sociale pour des co-accompagnements, notamment lors des accueils hivernaux à Montguichet, a permis d'identifier le besoin d'ouvrir un dispositif de pension de famille sur le territoire.
- la récente création d'une équipe spécifique Action Vers le Logement (AVL) implantée à Bobigny en réponse aux besoins d'accompagnement de personnes sans domicile fixe de plus de 50 ans sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.
- le constat partagé avec la DRIHL d'un manque de structures d'accueil pour les personnes en précarité sociale les plus âgées, notamment en Seine Saint Denis.

Ces constats ont été partagés avec la DRILH 93 qui a validé le projet de création d'une pension de famille à proximité des communes du Raincy, de Villemomble et de Livry-Gargan. Un premier projet de pension de famille avait alors été envisagé au sein de la commune du Raincy à la suite d'une opportunité immobilière présentée par le bailleur social I3F. Cette première hypothèse n'a finalement pas pu aboutir.

Un projet en faveur des personnes âgées isolées en perte d'autonomie avec le Conseil Départemental

En parallèle, un projet d'agrandissement du Château de Montguichet à Gagny (93220) avait été envisagé, avec le soutien du Conseil Départemental de Seine Saint Denis. Son but : développer une offre d'hébergement temporaire pour des personnes âgées, en situation de précarité et potentiellement avec des troubles psychiatriques. Cette nouvelle offre aurait été en complément de l'activité de séjours vacances déjà proposée. Ce projet, pour des raisons économiques liées à l'investissement n'a pas pu se finaliser. Cependant, PFP-AGE et le Conseil Départemental ont conservé leur volonté de construire un projet commun à destination d'un public de personnes handicapées ou de personnes âgées isolées en perte d'autonomie. Ce projet s'inscrivant dans la volonté nationale de développer des alternatives à l'institutionnalisation des personnes vulnérables.

2- Cadre réglementaire des pensions de famille (ex : maison-relais)

Ce programme de logement accompagné, initié par Xavier Emmanuelli dès 1995, est reconnu et financé par l'Etat qu'à compter de 2002. La **circulaire du 10 décembre 2002** en précise son objet : « La maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire ». Ouvert à tout type de public, il visait à l'origine les SDF vieillissants à la rue ne pouvant espérer de projets professionnels ou familiaux.

Les pensions de famille proposent des logements autonomes avec un accompagnement relationnel et social assuré par une petite équipe de salariés (un responsable et un animateur) et des bénévoles. Des activités et temps communs sont proposés afin de mobiliser les résidents et créer une dynamique de groupe.

3- Cadre réglementaire de l'habitat inclusif

Les dispositifs d'habitat inclusif ou lieux de vie alternatifs sont issus d'expérimentations, portées principalement par des associations du secteur handicap et du secteur personnes âgées avec le soutien d'autorités publiques, proposant des solutions entre le domicile ordinaire et les établissements médico-sociaux. Ces dispositifs, répondant à des besoins qui étaient alors jusque-là mal ou non couverts par l'existant, vont être identifiés et soutenus par les autorités publiques notamment avec la publication de textes définissant ses principes (logements ordinaires, lieu de vie de petite taille, intégration dans la cité).

L'article 129 de la loi ELAN du 24 novembre 2018 crée un titre et une définition à l'Habitat Inclusif et précise que le projet sera assorti d'un « projet de vie sociale et partagée² » financé par un forfait pour l'habitat inclusif³. Ainsi, cette loi entraîne une codification dans la Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF) et par la suite, deux textes sont publiés :

- Le **décret du 24 juin 2019** relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées fixant le montant, les modalités, les conditions de versement du forfait et le public concerné et précisant les missions du porteur de projet
- **L'arrêté du 24 juin 2019** relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

L'article L281-1 du CASF indique que les dispositifs d'habitat inclusif sont destinés : « aux personnes handicapées⁴ et aux personnes âgées⁵ qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (...), et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national ».

Comme indiqué, le porteur du projet d'habitat inclusif se doit d'assurer plusieurs missions :

- Elaborer avec les habitants du projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux
- Animer et réguler la vie quotidienne de l'habitat inclusif
- Organiser des partenariats dans le respect du libre choix de la personne avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée
- Déterminer des activités proposées au sein ou en dehors de l'habitat selon et avec le public auquel l'habitat inclusif est destiné et ses besoins
- S'assurer de l'adaptation des locaux
- Mobiliser des ressources externes dans le cadre des partenariats
- Assurer les relations avec le propriétaire dans le cadre de l'utilisation et du fonctionnement du ou des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée

² Le projet est co-élaboré avec les habitants (le cas échéant par leur représentant) avec l'appui du porteur de projet. Il a pour objet de formaliser l'essence du projet du lieu de vie et de définir les modalités de la vie collective ainsi que les activités destinées à l'ensemble des habitants.

³ Suite à une publication d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de l'ARS, le forfait habitat inclusif est accordé sur décision de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif. Il est attribué pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

⁴ Toutes les personnes en situation de handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles.

⁵ Toute personne âgée de plus de 60 ans peut donc intégrer des habitats inclusifs.

Pour réaliser ces missions, le porteur peut s'appuyer sur un animateur de projet de vie sociale et partagée. Le forfait de l'habitat inclusif a ainsi vocation à financer le ou les professionnels chargés de réaliser les missions.

Le **cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif** précise que l'entrée dans cet habitat s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale et est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie. Le bâti doit être implanté à proximité des services de la vie quotidienne (services de transports, commerces, services publics, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux).

4- Le projet social et ses particularités

Le diagnostic externe

Le projet de création d'une pension de famille de 25 places et d'un habitat inclusif de 12 logements a émergé à la suite d'une nouvelle opportunité immobilière identifiée par le bailleur social I3F et répond aux différents besoins identifiés par le Conseil Départemental de Seine Saint Denis et de la DRIHL ainsi qu'à leurs orientations.

Dans son « **Schéma Départemental Autonomie et Inclusion 2019-2024** » en faveur des personnes âgées et personnes en situation de handicap, le Conseil Départemental de Seine Saint Denis souhaite « amorcer la transformation de son territoire pour le rendre plus inclusif ». Il intègre alors dans ses engagements la volonté « d'assurer le libre choix du lieu de vie pour un habitat adapté et inclusif » précisant que ce schéma doit permettre de franchir une étape décisive dans le nombre de solutions d'habitat inclusif, en expérimentant différents montages, en inventant des modèles économiques pérennes, et en tenant compte des spécificités de ce territoire.

Pour ce faire, il indique dans l'objectif n°12 de son schéma vouloir « Développer l'habitat inclusif et son écosystème » en soutenant « le développement de l'habitat inclusif et accompagné dans une logique d'expérimentation ». Pour cela, il compte « poursuivre le partenariat entre les représentant.e.s de l'Etat et le Département afin de développer le logement inclusif et accompagné ».

Ces orientations doivent permettre de répondre aux besoins identifiés par le Conseil Départemental de Seine Saint Denis :

- Faire face au défi démographique qui s'annonce avec une augmentation du nombre des personnes dépendantes d'ici 2030
- Répondre aux aspirations des personnes âgées ou en situation de handicap de bien vivre « chez soi » et non pas en institution
- Prévenir de l'isolement et du repli sur soi, tout en permettant une certaine autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap

Le projet de pension de famille répond aux orientations du **Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)** prévoyant l'ouverture sur cinq ans de 10 000 places en pensions de famille pour les personnes isolées en situation d'exclusion, ainsi qu'au **plan de relance des pensions de famille et résidence accueil** mis en œuvre par la circulaire du 20 avril 2017. Le Département de Seine-Saint-Denis ayant été retenu parmi les 24 territoires sélectionnés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour la **mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord**.

Le projet, dans sa globalité, répond également aux orientations **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de Seine Saint Denis (2019-2025)** dont :

- L'axe n°2 vise à améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre hébergement-logement en consolidant l'offre de logements pour les ménages prioritaires et par la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord
- L'axe n°3 vise à répondre aux besoins en logements spécifiques de certains publics et adapter l'habitat en développant l'habitat inclusif et l'habitat accompagné

Le projet social de la pension de famille

Le projet d'accueil de la pension de famille est orienté en priorité vers les personnes de 50 ans, en situation d'isolement voire d'exclusion lourde. Ces personnes sont principalement issues de la rue, de CHRS ou de l'hôtellerie. Leur situation sociale et leurs fragilités psychiques rendent l'accessibilité à du logement dit « classique » impossible à échéance prévisible. Elles disposent de faibles ressources financières et notamment des minima sociaux. De plus, leur parcours de vie entraîne généralement un vieillissement prématuré pouvant être cumulé à des troubles (addictions, psychiques) générant des pathologies et fragilisant davantage leur santé.

Au-delà d'une solution de logement pérenne et autonome, la pension de famille propose aux personnes un accompagnement individualisé et collectif. À travers l'accompagnement individuel, les équipes d'accompagnement salariées et bénévoles cherchent à stabiliser la situation de la personne, à maintenir ses droits et à favoriser son autonomie ainsi que l'appropriation de son logement. Des actions collectives sont également proposées favorisant la convivialité et l'échange entre les résidents comme les repas, des sorties, les séjours de vacances, etc. Pour mettre en place ces actions, l'établissement peut s'appuyer sur les relations de partenariat qu'elle a construit avec les acteurs de son environnement.

Pour mettre en place ces actions, l'établissement s'appuie sur une équipe professionnelle composée d'un responsable d'établissement et d'un animateur socio-éducatif. Une équipe de bénévoles intervient également en complémentarité de l'équipe professionnelle en développant des activités collectives au sein et à l'extérieur de l'établissement. Les bénévoles proposent également des actions d'accompagnement individuelles répondant aux attentes et besoins exprimés par les résidents, en lien avec l'équipe professionnelle.

La pension de famille disposera de places réservataires SIAO (30% minimum). Elle pourra également obtenir des orientations de l'association PFP par l'intermédiaire de l'équipe AVL de Bobigny mais également de tout opérateur médico-social dont les centres médico-psychologiques (CMP).

La pension de famille propose de réinscrire les personnes dans un logement (sans limite de temps), dans un voisinage et dans un quartier. C'est un dispositif dynamique avec des possibilités de relogement. En fonction de leur projet et de leurs capacités, les personnes accompagnées peuvent également être amenées à s'inscrire dans une perspective d'intégration d'un logement de droit commun ou d'établissements spécialisés.

Le projet social de l'habitat inclusif

Le projet d'habitat inclusif propose une solution de logements sociaux ordinaires regroupés en faveur de travailleurs migrants retraités et vieillissants vivant en foyer de travailleurs migrants (FTM). Ces personnes ont principalement vécu en FTM, sont stabilisées mais vivent dans un logement inadapté à leur perte d'autonomie. Par ailleurs, la transformation des FTM en résidence sociale accueillant un public diversifié a souvent généré un sentiment de malaise voire de rejet à leur égard. Ces personnes intégrées depuis longtemps dans leur environnement proche, se retrouvent de fait dans une situation de déstabilisation. Malgré leur âge, les alternatives, type EHPAD, ne sont pas des

solutions adaptées car ils ne nécessitent pas une offre de soins importante et désirent conserver des repères communautaires.

Le dispositif habitat inclusif proposé leur permettrait de bénéficier d'un logement adapté à leur perte d'autonomie au sein d'un milieu favorable avec une présence rassurante et aidante apportée par l'animateur du projet de vie sociale et partagée.

Ce dernier assurera la réalisation d'activités et animations œuvrant à la prévention de la perte d'autonomie, soutiendra le domicile regroupé en facilitant les interactions entre les habitants, assurera une présence auprès des colocataires, mobilisera les partenariats et gèrera les entrées et sorties des colocataires, la maintenance des espaces collectifs ainsi que les tâches administratives.

En effet, l'habitat a la volonté d'offrir aux futurs locataires un lieu de vie dans un quartier ouvert à un réseau social, à proximité des services de la vie quotidienne (transports, commerces, services publics, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux) et de développer des relations partenariales avec les services sociaux, médico-sociaux et sanitaires répondant aux besoins des personnes accompagnées. Il a pour ambition de favoriser l'autonomie de chacun, le plus longtemps possible.

Il faudra dans le montage budgétaire, tenir compte des particularités financières de ce public bénéficiant le plus souvent de l'ASPA. Ils sont parfois soutenus de leur famille vivant au pays d'origine, famille qu'ils rejoignent lorsque possible, parfois plusieurs mois par an. Le loyer proposé devra tenir compte de ces contingences.

Un projet d'habitats pluriels

Ce projet hybride et expérimental a pour volontés :

- De répondre à des publics et besoins divers
- De rester à taille humaine
- D'être pleinement intégré au sein quartier résidentiel
- De s'appuyer sur les services de droit commun
- De permettre une mutualisation des moyens (humains et matériels), des espaces ainsi que des services avec la pension de famille

CAHIER DES CHARGES-TYPE ARCHITECTURAL

PENSION DE FAMILLE- HABITAT INCLUSIF

Ce document est une base de cahier des charges à adapter à chaque projet en fonction du projet sociale, des particularités locales, des contraintes du bâti (réhabilitation) et de la réglementation.

Les pensions de famille sont destinées à **loger des personnes en difficulté sociale** ne pouvant, en raison de fragilités psychologiques, accéder à un logement ordinaire mais étant suffisamment autonome pour ne pas avoir besoin d'une prise en charge de type établissement médicosociale. Une équipe constituée d'environ 2 salariés assurent une présence régulière en semaine. Une équipe de bénévoles peut être constituée en complément pour un accompagnement relationnel et participer à la réalisation d'animations.

L'habitat inclusif est défini par la loi Elan : Il s'agit d'une solution pour les **personnes handicapées et les personnes âgées** qui ne souhaitent pas être hébergées en établissement, veulent conserver un logement propre, mais qui ne sont pas assez autonomes pour vivre seules ou ne souhaitent pas se retrouver isolées. Cette nouvelle offre vise ainsi à dépasser le caractère binaire de l'offre pour personnes âgées et personnes handicapées, classiquement séparée entre « domicile » et « établissement ». ⁶ Un forfait habitat inclusif permet le financement d'un animateur-coordonateur et la réalisation d'activités

Le bâti est constitué de logements autonomes privés et de parties collectives permettant la réalisation d'activités collectives, notamment autour des repas, et d'animations.

Les pensions de famille des Petits Frères des Pauvres ont pour vocation d'accueillir en priorité des personnes de plus de 50 ans isolées.

Les espaces doivent donc être :

- adaptés à la perte d'autonomie
- fonctionnels pour faciliter l'entretien et solides
- prévus en tenant compte des faibles ressources des habitants (équipements permettant de diminuer les frais en fluides notamment chauffage)

Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> • Ce sont des établissements de type Habitation (catégorie logement-foyer / résidence sociale pour les pensions de famille ; catégorie logement ordinaire ou logement-foyer pour l'habitat inclusif). Cependant au regard du public un SSI auquel sont reliés des détecteurs incendie des parties communes est nécessaire. • Accès : dispositif d'ouverture de la porte principale par vigicode. Interphone classique avec option visiophone). • Prévoir porte facile d'ouverture (pas trop lourde) ou assistance électrique notamment pour accès PMR. • Boîtes aux lettres individuels dans l'entrée
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁶ INSTRUCTION INTERMINISTÉRIELLE N° DGCS/SD3A /SD3B/DHUP /PH1/CNSA/DC/2019 /154 du 04 juillet 2019 relative aux modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019

	<ul style="list-style-type: none"> • Allumage automatique dans les couloirs, escaliers, sanitaires communs
Espaces communs	<p><u>Bureaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bureaux doivent être équipés de prises RJ45 en quantité correspondant au nombre de bureaux prévus. • Un dispositif permettant de garder une vision sur le couloir ou l'espace commun, selon la disposition, est à prévoir (de type porte semi-vitrée ou espace vitrée). • Attenants ou à proximité de l'espace d'archivage • Dispositif d'ouverture de la porte principale.
	<p><u>Salle(s) commune(s)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprenant un espace informatique avec 3 prises RJ 45 • Comprenant un espace salon et espace salle à manger avec 1 mur pour projection de films • Comprenant un espace cuisine à proximité de l'espace salle à manger : soit espace distinct ouvert sur l'espace salle à manger (type bar américain) ou espace dédié au sein de la salle à manger. Cuisine de type « familial + » permettant la confection d'une 15aine de repas : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 Frigidaires avec congélateur ○ 4 plaques à induction avec minuteur. Commandes visibles et faciles d'utilisation. Prévoir possibilité d'ustensiles de cuisine large. ○ Four grande taille ○ Micro-ondes grande taille ○ Placards hauts et bas ○ Lave-vaisselle en hauteur ○ Hotte à extraction <p>Aucune salle ne doit dépasser les 49m2. Le cas échéant, prévoir 2 salles avec cloison amovible permettant ainsi une surface supérieur.</p>
	<p><u>Espaces sanitaires communs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • WC suspendus • Lavabos PMR • Distributeur savon et sèche-main électrique
	<p><u>Buanderie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces surélevés pour 2 machines à laver et 1 sèche-linge type semi professionnel. • 1 lavabo • 1 vide-seau • 1 robinet bas pour tuyau avec pistolet • Bonde d'évacuation centrale
Logements	<ul style="list-style-type: none"> • Porte nom sur la porte • Poignée à l'extérieur et verrou à l'intérieur (afin d'éviter de se retrouver fermé à l'extérieur) • Dispositif d'ouverture de la porte principale d'immeuble • Sous compteurs électrique et eau • Coupure d'eau facile d'accès • Détecteur de fumée
	<p><u>Pièce Principale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • S'il y a une seule pièce : bien définir un espace coucher et un espace salon • Chaque espace coucher doit pouvoir permettre de choisir entre 2 positions d'un lit en 90 et d'accueillir un lit en 120. • Rangements (étagères et penderie)

	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir planche au-dessus de la porte d'entrée pour poser les valises. • Prises téléphone, RJ 45, télévision. • Prises électriques à 40 cm du sol
	<p><u>SDB</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptée personne à mobilité réduite • Rideau de douche • WC suspendu • Porte coulissante
	<p><u>Cuisine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • soit dans un coin de la pièce principale • soit cuisine plan de travail à l'américaine. <ul style="list-style-type: none"> ○ Prévoir Placards haut et bas de rangements ○ Micro-onde sur étagère hauteur d'homme ○ 2 Plaques à induction avec minuteur ○ Hotte à extraction si possible ○ 1 petit frigo avec freezer ○ 1 évier avec espace sèche-vaisselle. ○ Chauffe-eau électrique avec cumulus ○ 4 prises
	<p><u>Chauffage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Envisager le type de chauffage le plus économe possible en s'adaptant aux particularités géographiques. • Possibilité de pouvoir bloquer au général à une température maximum et une régulation dans chaque logement.