



Ministère du logement et de la ville

Le ministre du logement et de la ville

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région,
Directions régionales des affaires sanitaires et
sociales Directions régionales de l'équipement

Mesdames et Messieurs les préfets de
département Directions départementales des
affaires sanitaires et sociales Directions
départementales de l'équipement et de l'agriculture

CIRCULAIRE DGAS/DGALN/n°/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais
Date d'application : immédiate NOR : LOGZ200800003C Classement thématique : Logement -
maisons-relais

Résumé : programme de développement des maisons relais dans le cadre de la mise en œuvre du Grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées. Réalisation de l'objectif 12 000 places à l'horizon 2012.

Mots-clés : maisons relais- logement adapté - programmation - PARSA - PDALPD.

Textes de référence : circulaire n°2002/595 du 10 décembre 2002.

Textes abrogés ou modifiés : néant

Annexe1 : montage financier et mise en œuvre des règles d'accessibilité personnes handicapées pour les projets de maisons relais.

Annexe 2 : programmation territoriale des créations de places en maisons relais.

Diffusion : **préfets de région, préfets de département, DRASS, DRE, DDASS, DDEA, DGALN (direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature).**
Publication : BO

Le Grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement entend apporter des réponses adaptées aux besoins des personnes sans abri ou mal logées, par une programmation pluriannuelle, renforçant les efforts déployés depuis 2005.

Parmi ces réponses adaptées, les maisons relais, définies par la circulaire du 10 décembre 2002, ont fait la preuve de leur utilité et rencontrent un intérêt croissant. Par circulaire en date du 22 février 2008, le Premier ministre a confirmé l'engagement de l'Etat pour réaliser 12 000 places en maisons relais, objectif inscrit dans le Plan d'action renforcé en faveur des sans abri du 8 janvier 2007 et dans la loi relative au droit au logement opposable du 5 mars 2007.

Dans cette perspective, le rythme des créations de maisons relais doit être accéléré. Une évaluation nationale du dispositif maisons relais a été menée et j'ai demandé à Monsieur Michel Pélissier, ancien président d'ADOMA, un diagnostic des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du programme des maisons relais.

Au vu de ces travaux, je vous fais part de mes décisions pour améliorer la mise en œuvre de ce programme.

1. Programmation territoriale de l'objectif des 12 000 places

Vous trouverez en annexe les objectifs globalisés que j'ai fixés par région et les critères utilisés pour cette répartition. Il appartient désormais aux préfets de région, en s'appuyant sur les diagnostics locaux en cours, de fixer en comité de l'administration régionale (CAR) les objectifs départementaux, que je vous demande de me communiquer d'ici au 30 octobre 2008. Vous veillerez dans le même temps à la prise en compte de ces objectifs locaux dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH), les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et à leur inscription dans les conventions de délégations des aides à la pierre. Vous vous efforcerez de mobiliser les acteurs locaux pour que, dans chaque département, le nombre de projets validés en commission régionale d'ici le 30 juin 2009 permette d'atteindre l'objectif fixé. Quelques régions souffrent d'un retard important au regard des objectifs. Je les invite à tout mettre en œuvre pour qu'il soit comblé dans les meilleurs délais.

Vous serez pour autant vigilants à ce que ces objectifs quantifiés n'entraînent pas une moindre exigence sur la qualité des projets sociaux des établissements, qui devront correspondre aux préconisations de la circulaire de 2002. A ce titre, les maisons relais n'ont pas vocation à se substituer à d'autres dispositifs d'hébergement ou de logement adapté destinés à des publics défavorisés (les résidences sociales par exemple). La part de résidences accueil, destinées aux personnes ayant un handicap psychique, ou de maisons relais destinées à des personnes vieillissantes, est laissée à votre appréciation au regard des besoins constatés. Par ailleurs, la simple transformation de foyers de travailleurs migrants en maisons relais ne me paraît pas répondre à l'objectif global de ce type d'établissements.

2. Evolution de l'objectif fixé

Au-delà des objectifs immédiatement fixés, se pose la question d'une adéquation dans la durée du nombre de places disponibles en maisons relais au regard des besoins.

L'analyse territorialisée des besoins doit être menée dans le cadre des PDALPD. S'il s'avère, après diagnostic, que les besoins sont supérieurs à l'objectif fixé, il est alors possible de le dépasser, pour autant que le financement soit obtenu par redéploiement interne sur les crédits régionaux qui vous sont délégués, aussi bien en investissement qu'en fonctionnement.

3. Mesures pour faciliter la réalisation du programme

Je souhaite que soit assuré, sous la responsabilité du préfet de département, un pilotage de cette programmation permettant cohérence et simultanéité dans les décisions prises d'octroyer les aides à l'investissement et celles au fonctionnement. Il convient donc d'anticiper et de veiller à la disponibilité des crédits nécessaires. Cela implique le cas échéant d'associer à toutes les étapes de montage du projet les délégataires des aides à la pierre.

Vous trouverez en annexe des instructions pour faciliter le montage financier en matière d'investissement et la mise en œuvre des règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Un Comité de pilotage est mis en place au plan national, associant la DGAS, la DGALN, le délégué général pour la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées en assumant la responsabilité. Vous lui ferez remonter régulièrement et à sa demande l'état d'avancement de ce programme, ainsi que toutes les difficultés rencontrées dans sa réalisation.

Je souhaite également porter à votre connaissance que dans le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, que je défendrai à l'automne devant le Parlement, les maisons relais seront définies et changeront de dénomination pour prendre celle de pensions de famille.

Je compte sur votre engagement pour que tous ensemble nous réussissions ce Grand chantier prioritaire, au sein duquel le dispositif des maisons relais occupe une place privilégiée, et qui permettra à nos concitoyens les plus fragiles de vivre dans des conditions dignes alliant logement et lien social.

Christine BOUTIN

A stylized, handwritten-style signature in black ink, appearing to read 'Christine'.

Ministre du logement et de la ville

Annexe 1

Montage financier et mise en œuvre des règles d'accessibilité personnes handicapées pour les projets de maisons relais

1. Montage financier

Il apparaît essentiel que soient étudiés avec une attention particulière les plans de financement pour veiller à l'équilibre pérenne des opérations, compte tenu de la petite taille généralement constatée pour ces opérations, celle-ci étant de l'ordre de 20 places, et le volume des espaces collectifs nécessaire compte tenu du projet social (en moyenne, 25% de la superficie totale est composée d'espaces collectifs).

Vous encouragerez la mobilisation de tous les financeurs potentiels (1% logement, collectivités territoriales, ...), en veillant à l'ajustement de la durée des prêts et sans exigences de principe sur la mobilisation de fonds propres, notamment lorsque le projet d'investissement est porté par une association.

A chaque fois que c'est nécessaire pour l'équilibre pérenne de l'opération, vous veillerez à ce que le financement PLAI soit accordé avec le taux maximum de subvention autorisé par la réglementation. Enfin, dans le même esprit, vous pourrez moduler les majorations pour qualité et les majorations locales intervenant dans le calcul de l'assiette de subvention dans la limite de 30 %, conformément aux dispositions de l'article R 331-15 du CCH.

2. Règles d'accessibilité pour les personnes handicapées

Vous appliquerez enfin la réglementation sur l'accessibilité aux personnes handicapées en utilisant les latitudes offertes par l'article R111-18-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) pour les constructions neuves, et l'article R111-18-10 du même code pour les opérations réalisées dans du bâti existant.

Je vous rappelle que vous pouvez accorder des dérogations aux règles d'accessibilité après appréciation du projet social relatif à la structure et à son peuplement prévisionnel, en vous assurant dans ce cas qu'un minimum de 5% des logements respecte les dispositions du dispositif réglementaire en matière de logements adaptés.

Lorsque le projet porte sur du bâti existant, en plus des motifs dérogatoires valables pour les bâtiments neufs, une dérogation spécifique liée à la notion de disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences notamment en terme d'impact économique, peut être accordée.

Vous serez dans tous les cas particulièrement vigilants sur le respect des normes d'accessibilité et de sécurité incendie dès lors que la structure vise l'accueil de personnes vieillissantes.

Annexe 2

Programmation territoriale des créations de places en maison relais

L'objectif quantitatif de chaque région a été établi en prenant à parts égales deux critères :

Le nombre de places d'hébergement du dispositif généraliste : hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion (Programme 177)

Le nombre de personnes faisant partie du public habituellement concerné par l'habitation en maisons relais : les personnes âgées de plus de 40 ans, isolées, allocataires du RMI ou de l'AAH.

Pour chaque région, l'objectif mentionné est celui qui vous est fixé.

Pour les départements l'objectif proposé n'est qu'à titre indicatif, sachant qu'il appartient au préfet de région de l'arrêter en comité d'administration régionale (CAR), compte tenu des diagnostics en cours. La somme des objectifs départementaux devra en tout état de cause rester dans l'enveloppe régionale.

Par ailleurs dans toutes les régions ayant rempli leur objectif, toute place à l'étude supplémentaire devra être financée par redéploiement interne de crédits ou ajustement des objectifs entre départements.

Pour les DOM, seul un objectif global a été fixé.

Nombre de places en maisons relais

Régions / départements		1	2	3	4	5	6
		Object if	Places ouvertes à fin dec 07	Places ayant accord pour ouverture mais non ouvertes à fin déc 2007	Total places ouvertes ou ayant accord pour ouverture	% Total places ouvertes ou ayant accord pour ouverture / objectif	Différence entre l'objectif à atteindre (1) et le nombre de places ouvertes ou ayant accord d'ouverture (4)
		173	23	79	102	59%	71
		132	192	74	266	202%	-134
		305	215	153	368	121%	-63
		65	70	0	70	107%	-5
6 7	Bas-Rhin	213	49	83	132	62%	81
6 8	Haut-Rhin	41	13	31	44	108%	-3
Alsace		52	92	99	191	364%	-139
		113	56	30	86	76%	27
		484	280	243	523	108%	-39
2 4	Dordogne	56	23	15	38	68%	18
3 3	Gironde	17	0	0	0	0%	17
4 0	Landes	28	17	0	17	62%	11
4 7	Lot-et-Garonne	75	17	70	87	115%	-12
6 4	Pyrénées-Atlantiques	105	30	84	114	109%	-9
Aquitaine		59	0	30	30	51%	29
		42	20	25	45	107%	-3
3	Allier	206	50	139	189	92%	17
1 5	Cantal	118	133	32	165	140%	-47
4 3	Haute-Loire	44	37	0	37	84%	7
6 3	Puy de Dome	92	50	55	105	115%	-13
Auvergne		52	70	25	95	183%	-43
		306	290	112	402	132%	-96
1 4	Calvados	70	58	66	124	176%	-54
5 0	Manche	108	112	36	148	137%	-40
6 1	Orne	123	43	17	60	49%	63
Basse-Normandie		80	46	20	66	82%	14
		382	259	139	398	104%	-16
2 1	Côte-d'Or	52	10	60	70	134%	-18
5 8	Nièvre	46	29	20	49	107%	-3
7 1	Saône-et-Loire	30	20	32	52	174%	-22
8 9	Yonne	89	10	61	71	80%	18
Bourgogne		60	69	18	87	145%	-27
		113	0	25	25	22%	88
		390	138	216	354	91%	36
2 2	Côtes d'Armor	61	33	32	65	107%	-4
2 9	Finistère	63	18	30	48	77%	15
3 5	Ille-et-Vilaine	92	22	50	72	78%	20
5 6	Morbihan	34	25	25	50	148%	-16
Bretagne		249	98	137	235	94%	14
		28	0	0	0	0%	28
1 8	Cher	31	0	0	0	0%	31
2 8	Eure-et-Loir	59	0	0	0	0%	59
3 6	Indre	87	25	48	73	84%	14
3 7	Indre-et-Loire	35	47	15	62	180%	-27
4 1	Loir-et-Cher	29	16	9	25	85%	4
4 5	Loiret	30	0	12	12	39%	18
Centre		181	88	84	172	95%	9

Nombre de places en maisons relais

Régions / départements		1	2	3	4	5	6
		Object if	Places ouvertes à fin dec 07	Places ayant accord pour ouverture mais non ouvertes à fin déc 2007	Total places ouvertes ou ayant accord pour ouverture	% Total places ouvertes ou ayant accord pour ouverture / objectif	Différence entre l'objectif à atteindre (1) et le nombre de places ouvertes ou ayant accord d'ouverture (4)
		86	10	28	38	44%	48
		299	94	48	142	47%	157
		385	104	76	180	47%	205
		1 131	446	135	581	51%	550
		169	19	165	184	109%	-15
2 7	Eure	166	47	87	134	81%	32
7 6	Seine-Maritime	165	0	137	137	83%	28
Haute-Normandie		258	82	103	185	72%	73
7 5	Paris	374	81	118	199	53%	175
7 7	Seine-et-Marne	233	81	16	97	42%	136
7 8	Yvelines	188	65	48	113	60%	75
9 1	Essonne	2 683	821	809	1 630	61%	1 053
9 2	Hauts-de-Seine	70	45	7	52	74%	18
9 3	Seine-Saint-Denis	147	33	137	170	116%	-23
9 4	Val-de-Marne	212	48	119	167	79%	45
9 5	Val d'Oise	14	20	3	23	168%	-9
Ile de France		104	27	43	70	67%	34
1 1	Aude	546	173	309	482	88%	64
3 0	Gard	29	10	45	55	193%	-26
3 4	Hérault	19	16	42	58	311%	-39
4 8	Lozère	52	57	2	59	112%	-7
6 6	Pyrénées-Orientales	100	83	89	172	173%	-72
Languedoc-Roussillon		177	20	94	114	64%	63
1 9	Corrèze	38	28	20	48	125%	-10
2 3	Creuse	219	78	124	202	92%	17
8 7	Haute-Vienne	53	70	0	70	131%	-17
Limousin		487	196	238	434	89%	53
5 4	Meurthe-et-Moselle	30	0	0	0	0%	30
5 5	Meuse	26	12	0	12	46%	14
5 7	Moselle	209	61	7	68	33%	141
8 8	Vosges	21	0	0	0	0%	21
Lorraine		27	0	15	15	56%	12
9 1	Ariège	44	20	48	68	155%	-24
		48	16	21	37	78%	11
		37	20	0	20	53%	17
		441	129	91	220	50%	221
		832	83	103	186	22%	646
		283	115	52	167	59%	116
		1 115	198	155	353	32%	762

Nombre de places en maisons relais

Régions / départements		1	2	3	4	5	6			
		Object if	Places ouvertes à fin dec 07	Places ayant accord pour ouverture mais non ouvertes à fin déc 2007	Total places ouvertes ou ayant accord pour ouverture	% Total places ouvertes ou ayant accord pour ouverture / objectif	Différence entre l'objectif à atteindre (1) et le nombre de places ouvertes ou ayant accord d'ouverture (4)			
		184	77	120	197	107%	-13			
		90	28	21	49	54%	41			
		28	12	21	33	116%	-5			
		77	30	30	60	78%	17			
		55	57	46	103	187%	-48			
44	Loire-Atlantique	435	204	238	442	102%	-7			
49	Maine-et-Loire	99	150	20	170	171%	-71			
53	Mayenne	123	63	25	88	72%	35			
72	Sarthe	110	78	0	78	71%	32			
85	Vendée	332	291	45	336	101%	-4			
Pays-de-Loire		64	0	0	0	0%	64			
02	Aisne	103	43	23	66	64%	37			
60	Oise	39	0	0	0	0%	39			
80	Somme	73	116	41	157	215%	-84			
Picardie		278	159	64	223	80%	55			
16	Charente	31	41	0	41	133%	-10			
17	Charente-Maritime	16	0	24	24	147%	-8			
79	Deux-Sèvres	211	49	37	86	41%	125			
86	Vienne	543	57	64	121	22%	422			
Poitou-Charentes		184	14	16	30	16%	154			
4	Alpes de Haute-Provence	83	25	50	75	91%	8			
5	Hautes-Alpes	1 068	186	191	377	35%	691			
6	Alpes-Maritimes	44	10	26	36	82%	8			
13	Bouches du Rhône	49	39	42	81	165%	-32			
83	Var	79	45	6	51	64%	28			
84	Vaucluse	178	81	22	103	58%	75			
Provence-Alpes-Côte d'Azur		124	104	0	104	84%	20			
1	Ain	382	186	0	186	49%	196			
7	Ardèche	50	25	16	41	81%	9			
26	Drôme	85	87	0	87	102%	-2			
38	Isère	992	577	112	689	69%	303			
42	Loire									
France métropolitaine										
73	Savoie									
97	Haute-Savoie									
1	Guadeloupe									
97	Martinique									
2	Mayane									
97	DOM-TOM	400	42	0	114	92	156	92	39%	244
Total Général		12 000	4 638	3 839	8 477	71%	3 523			