



DOCUMENT DE CADRAGE

Développement du logement accompagné pour des personnes en situation de handicap à Paris

L'accès à un logement est un des piliers de l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap. La Ville de Paris souhaite développer le logement accompagné afin de structurer une « troisième voie » entre la vie autonome à domicile et la vie collective en établissement médico-social (foyer). Ainsi, dans le cadre de l'engagement 6 de la stratégie parisienne « handicap, inclusion et accessibilité universelle » 2017-2021, la Ville de Paris s'est donné pour objectif opérationnel de développer le logement accompagné à Paris.

Fort du constat que les personnes en situation de handicap aspirent de plus en plus à vivre dans leur propre logement et à être ainsi plus autonomes, que cela renforce leur inclusion dans la cité, la Ville a souhaité définir un cadre permettant de soutenir et d'accompagner les projets de ses partenaires, en premier lieu ceux des associations ou gestionnaires intervenant dans le champ du handicap.

Ce document définit le cadre dans lequel la Ville soutiendra et financera des projets de logement accompagné : elle ne créera pas elle-même des logements mais accompagnera les porteurs de projets de la définition de leur projet au financement pérenne de l'accompagnement des personnes en situation de handicap, en passant par l'appui à l'obtention de locaux. La Ville fera en sorte que des modèles divers puissent exister : des appartements d'apprentissage (éventuellement situés à proximité immédiate du foyer où était hébergée auparavant la personne), des colocations entre personnes en situation de handicap ou pas, des appartements auxquels sont liés un service d'accompagnement...

Par ce document de cadrage, l'objectif de la Ville de Paris est de susciter des projets ou de soutenir des projets qui n'ont pas encore pu voir le jour. Ces projets pourront être adressés aux services de la Ville selon les modalités détaillées ci-après.

I) ORIENTATIONS MAJEURES

1) Le logement accompagné, qu'est-ce que c'est ?

Une troisième voie entre vie autonome à domicile et hébergement en établissement

Le logement accompagné est défini comme toute solution d'hébergement d'une personne en situation de handicap alternative à l'hébergement en établissement classique. Il est conçu comme une solution permettant de répondre à un souhait de plus grande autonomie et de meilleure inclusion des personnes. Il peut s'agir d'un hébergement de court ou de long terme, autour duquel une solution d'accompagnement a été mise en place.

Le développement du logement accompagné fait écho à la notion d'habitat inclusif qui est défini comme n'étant ni un logement ordinaire, ni un établissement médico-social. Le concept de logement accompagné recoupe largement l'habitat inclusif mais se veut plus large car la Ville de Paris n'a pas souhaité exclure la possibilité, pour les établissements médico-sociaux, de porter des projets de logement accompagné. Par ailleurs, des formes d'habitat transitoire permettant l'apprentissage de l'autonomie peuvent tout à fait relever du logement accompagné.

Le logement accompagné peut recouvrir une grande variété de types d'habitat :

- individuel ou partagé,
- transitoire ou de long terme,
- adossé à un établissement ou à un service médico-social...

Les publics cibles

Le logement accompagné vise à répondre aux aspirations de nombreux Parisiens qui sont aujourd'hui hébergés dans leur famille ou dans des établissements médico-sociaux faute d'une solution appropriée à leurs besoins. Si ce sont souvent des personnes avec un handicap psychique, mental ou cognitif qui accèdent à ce type de dispositif, le logement accompagné peut être une réponse pour toutes les personnes, quel que soit leur type de handicap. Il vise les personnes qui ne peuvent pas vivre de façon complètement autonome mais pourraient disposer de leur propre logement à condition d'être spécifiquement accompagnées.

2) Le soutien de la Ville de Paris au développement du logement accompagné

Dans le cadre de l'engagement 6 de la stratégie parisienne « handicap, inclusion et accessibilité universelle » 2017-2021, la Ville de Paris s'est donné pour objectif opérationnel de développer le logement accompagné à Paris.

Il est essentiel que les Parisiens en situation de handicap puissent choisir leur cadre de vie, en fonction de leurs souhaits et de leurs besoins d'accompagnement. Cela implique que, compte tenu du retard d'équipement, la Ville de Paris continue parallèlement à développer des solutions d'hébergement « classiques ».

L'action de la Ville pour soutenir le développement de solutions plus inclusives se traduit par l'appui et le financement des porteurs de projets de logement accompagné.

La Ville fait le choix de recourir à l'expérience et à l'expertise des acteurs intervenant déjà dans le champ du handicap. Les services de la Ville seront présents aux côtés de gestionnaires pour construire et affiner leurs projets et les appuyer principalement en :

- finançant l'accompagnement ;
- mobilisant des logements sociaux dont elle est réservataire.

Les voies de financement de l'accompagnement dans le logement

Afin de soutenir le développement du logement accompagné, différentes voies de financement pourront être envisagées, notamment via les établissements et services médico-sociaux :

- Financement d'une « place » de foyer, dépendant d'un foyer classique, mais installée dans un logement autonome. Si juridiquement et financièrement ce dispositif relève du fonctionnement d'un foyer, en pratique la personne vit dans un logement indépendant : le foyer intervient alors à son domicile et/ou lui propose de participer à des activités.
- Financement d'un service médico-social qui possède ou loue un logement et le sous-loue à la personne en situation de handicap : le service a des missions spécifiques d'accompagnement lié à la vie dans un logement autonome.

Tous les projets devront s'inscrire dans le cadre réglementaire. La Ville de Paris lance un appel à candidatures pour les extensions non importantes d'établissements ou de services (article L313-1-1 du Code de l'action sociale). Elle pourra, ultérieurement, lancer un appel à projets avec publicité pour des projets de plus importants.

La mobilisation du logement social, un engagement fort de la stratégie handicap

Le logement accompagné peut s'organiser dans des logements loués ou possédés dans le parc privé ou social. On connaît cependant les difficultés à trouver des locaux (à l'achat comme à la location) à Paris. Ainsi, la Ville a souhaité que des logements sociaux dont elle est réservataire puissent être utilisés pour y faire du logement accompagné. Dans le cadre de la stratégie handicap 2017-2021, la Ville s'est donc engagée à identifier 70 logements sociaux.

Pour cela, la Ville a décidé de contractualiser avec ses trois principaux bailleurs sociaux (Paris Habitat, la RIVP, Elogie-Siemp) afin de faciliter l'identification de 70 logements qui correspondraient aux projets des structures accompagnatrices. Lorsqu'un projet sera validé par la Ville, elle se chargera de transmettre aux bailleurs la demande du futur gestionnaire et en précisant les besoins : taille du logement, localisation, adaptations nécessaires, fourchette de loyer...

Règles spécifiques aux projets de logement accompagné soutenus par la Ville de Paris

Les projets de logement accompagné soutenus par la Ville de Paris devront respecter des règles spécifiques liant le logement physique au dispositif de logement accompagné. Si la personne bénéficiaire quitte le dispositif de logement accompagné, elle ne pourra pas se maintenir dans le logement (le logement est intégré à l'établissement ou au service médico-social gestionnaire du dispositif de logement accompagné et ne peut en être dissocié). En cas de location dans le parc social, la conclusion du bail se fera nécessairement avec le gestionnaire de l'établissement ou du service médico-social, qui pourra sous louer dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire le logement au bénéficiaire. Le gestionnaire sera responsable du paiement du loyer et de l'entretien du logement, même en l'absence de locataire. La Ville de Paris ne le prendra pas en charge.

L'accès au dispositif de logement accompagné soutenu par la Ville de Paris est soumis à un critère de résidence (les personnes bénéficiaires devront pouvoir justifier d'un domicile de secours parisien).

Le suivi et l'évaluation des projets

La Ville souhaite soutenir des projets aussi innovants et diversifiés que possible afin de répondre à la diversité des besoins mais également d'identifier les solutions les plus pertinentes au regard des besoins et des aspirations des personnes en situation de handicap. Les projets soutenus et financés feront donc l'objet d'un suivi rapproché et d'une évaluation formalisée.

II) CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS

1) Accompagnement mis en œuvre et prestations proposées

Le porteur du projet de logement accompagné deviendra le gestionnaire du dispositif. Outre son rôle de gestion du logement, il doit assurer l'accompagnement de la personne, selon différentes modalités possibles en fonction du type de logement accompagné et des besoins de la personne.

Le candidat devra préciser l'accompagnement mis en place, le cas échéant, en fonction du type de logement accompagné et des besoins de la personne :

- Rôle du gestionnaire en matière de gestion et d'entretien du logement ;
- Accompagnement mis en œuvre pour les actes de la vie quotidienne (entretien du logement, menus, courses, préparation des repas, organisation du rythme de vie...) ;
- Mise en place d'un service de veille et d'aide de type permanence 24h/24, 7j/7, coordination des interventions à domicile ;
- Modalités de prise en charge paramédicale ou médicale, accès aux soins ;
- Accompagnement à la vie sociale au sens large : accompagnement individuel (accompagnement administratif, aide à l'insertion professionnelle...) et collectif (participation de la personne à des activités collectives...);
- Inclusion dans l'environnement de proximité (relations avec le voisinage, vie de quartier, déplacements...).

Pour chaque type d'accompagnement ou de prestation proposés, le candidat précisera :

- les professionnels mobilisés : personnel interne ou intervenants externes, types de services (services du FH ou du SAVS, services à domicile individuels des personnes...), partenariats (notamment avec des équipes médicales ou paramédicales)...
- la fréquence de l'accompagnement et des interventions.

2) Locaux et montage juridique

Le logement accompagné peut s'organiser dans des logements dont le gestionnaire est propriétaire, ou dans des logements loués dans le parc social ou privé.

Cas des logements loués

Pour les projets adossés à un établissement médico-social, le logement loué correspond à une « place » de foyer, dépendant du foyer classique (juridiquement et financièrement ce dispositif relève du fonctionnement d'un foyer).

Pour les projets adossés à un service médico-social, le gestionnaire peut louer un local pour un projet de logement accompagné dans le cadre d'un système d'intermédiation locative :

- à un bailleur privé par le biais d'un mandat de gestion, d'une location ou d'une sous location ;
- à un bailleur social par le biais d'une sous-location à titre dérogatoire dans le parc social.

L'intermédiation locative vise l'intervention d'un tiers dans la relation entre le propriétaire bailleur et un locataire. Ce type d'intervention permet de développer dans le parc existant, une offre locative destinée à accueillir pour une durée d'occupation temporaire, des ménages en difficultés ou des personnes vulnérables. Les logements en intermédiation locative s'inscrivent ainsi comme une étape dans le parcours résidentiel de la personne.

Le dispositif repose sur un principe de sécurisation, notamment à travers des garanties financières pour le bailleur (l'organisme locataire assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement en cas de dégradations et met le logement à disposition de la personne).

En application de l'article L.365-4 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), les organismes exerçant des activités d'intermédiation locative doivent être agréés par l'autorité administrative (DRIHL) pour une période de cinq ans renouvelable, dans les conditions définies par les articles R.365-4 et suivants¹.

Dans le cadre du dispositif ici présenté, il ne sera pas possible dans le parc social de prévoir un système de baux glissants.

3) La participation des bénéficiaires

L'accueil et l'hébergement de bénéficiaires pouvant être en situation de vulnérabilité appelle la Ville à être vigilante sur :

- La **participation citoyenne** des personnes bénéficiaires du logement accompagné (les projets devront *a minima* se conformer à l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles relatif au conseil de la vie sociale et aux autres formes de participation pour les ESMS).
- La **participation financière** des personnes bénéficiaires du logement accompagné (loyer ou redevance, intervention PCH, coût de revient, part dans le budget...)

Les gestionnaires qui souhaiteraient recourir à une mise en commun de la prestation de compensation du handicap (PCH) devront être particulièrement vigilants sur les risques que peut générer ce type de montage sur la sécurité et la continuité du dispositif. Si les dispositions législatives et réglementaires relatives à la PCH ne font pas obstacle à une mise en commun de la PCH, différents points d'attention doivent être rappelés.

La PCH, même mutualisée, ne peut pas financer certains types de dépenses. En effet, la PCH ne peut être affectée qu'à des chargées liées : à un besoin d'aide humaine, à un besoin d'aide technique, à l'aménagement du logement et du véhicule ainsi qu'à d'éventuels surcoûts résultant de son transport, à des aides spécifiques ou exceptionnelles, à l'attribution et l'entretien des aides animalières.

En outre, le caractère individuel de la prestation doit être rappelé : la mise en commun de la prestation est réalisée à l'initiative de la personne handicapée ou avec son accord, et dans les mêmes conditions elle peut y mettre fin². Une vigilance particulière est donc appelée sur le respect du caractère individualisé du droit à la compensation : la personne doit être clairement informée, et le gestionnaire ne peut lui imposer des contraintes liées à la gestion du dispositif de logement accompagné. La personne conserve le droit de mettre fin à la mutualisation de sa PCH si elle le souhaite. Il convient de rappeler que, dans le cadre de l'enquête nationale de 2017³, les montages liés à une mutualisation de la PCH ont été cités comme l'un des facteurs de fragilité de ce type de modèle économique voire d'échec de certains projets.

A minima, en cas d'utilisation d'une PCH mutualisée, le gestionnaire devra en informer la MDPH et les DASES, et l'accord et le consentement des habitants devra être tracé.

¹ Cf. Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées p 50.

² Cf. Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées pp 58-64

³ Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – DGCS 2017

4) Réglementation en matière d'accessibilité, de sécurité, de décence et d'hygiène.

Le gestionnaire s'engage à ce que les logements accompagnés respectent la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité, de sécurité, de décence et d'hygiène.

Dans le cas où le logement accompagné est adossé à un établissement médico-social, il devra respecter la réglementation qui s'impose aux établissements médico-sociaux, et devra notamment faire l'objet d'une visite de conformité.

Dans le cas où le logement accompagné est adossé à un service médico-social, le gestionnaire devra mettre en œuvre les mesures nécessaires (si elle est propriétaire des locaux) ou s'assurer auprès du bailleur (particulièrement dans le parc privé) que les locaux respectent la réglementation en vigueur.

La réglementation en matière de sécurité incendie dans les établissements recevant du public (ERP) est prévue dans le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public modifié par l'arrêté du 19 novembre 2001. Sont soumis à la réglementation de l'ERP de type J, les établissements ayant pour vocation principale d'héberger des personnes handicapées, quel que soit l'effectif du public accueilli **si la capacité d'hébergement de l'établissement est supérieure ou égale à 20** (article J2 et suivants du règlement de sécurité).

Les dispositions relatives à la protection des habitants contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation neuf sont inscrites dans le code de la construction et de l'habitation, à l'article R 111-13. Ses modalités d'application sont fixées par un arrêté du 31 janvier 1986 modifié. Les locaux assujettis aux dispositions de cet arrêté sont :

- des logements ;
- des unités de vie assimilées à des logements, l'unité de vie étant l'ensemble des chambres et locaux directement liés à l'hébergement sur un même niveau ;
- des parties communes, constituées par les dégagements (couloirs, coursives et escaliers) et par des locaux autres que ceux abritant les services collectifs ;
- des locaux de service tels que bagagerie, buanderie, lingerie...

Les espaces de services collectifs des habitats inclusifs (salles de réunions, salles de jeux, restaurants) et leurs dégagements sont considérés comme des locaux recevant du public et sont, à ce titre, soumis à la réglementation des ERP, même si la partie "locaux privés" ne l'est pas.

C'est la commission départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) qui est compétente pour classer ou non un établissement en ERP⁴.

Pour plus d'informations, les porteurs de projets pourront se reporter au document relatif à la Démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap ainsi qu'au Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées⁵.

Le gestionnaire s'engage également à respecter - le cas échéant – le règlement de copropriété de l'immeuble où est situé le logement accompagné.

⁴ Cf. Démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap pp12-13.

⁵ Cf. Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées pp 24-27

5) Émergence des projets associatifs de logement accompagné

Les porteurs de projets sont invités à présenter leurs projets aux services de la collectivité parisienne. Tous les projets devront s'inscrire dans le cadre réglementaire. Ce document constitue un appel à candidatures des projets qui pourraient s'inscrire dans le cadre d'une extension non importante d'établissements ou de services au sens de l'article L313-1-1 du Code de l'action sociale).

La Ville pourra, ultérieurement, lancer un appel à projets avec publicité pour des projets de plus importants.

Chaque porteur de projet déposera un dossier par projet présenté en décrivant, au regard du présent document (cf. points relatifs aux caractéristiques du projet et aux critères de sélection), tous les éléments permettant de garantir la qualité de prise en charge au sein de ce dispositif.

6) Caractéristiques du dossier relatif aux projets entrant dans le cadre d'extensions

Les projets présentés par les gestionnaires devront préciser différents éléments.

- a) **Présentation du gestionnaire candidat** (nom, statut, date de création, équipe, activité et expérience, situation financière, agrément notamment en perspective de procéder à de l'intermédiation locative...).
- b) **Objectifs poursuivis et un descriptif synthétique du projet de logement accompagné.**
Les dispositifs de logement accompagné peuvent présenter des modalités très diverses. Toutefois, ils doivent avoir au moins deux caractéristiques communes :
 - Le logement accompagné repose sur une organisation qui fait du lieu d'habitation de la personne en situation de handicap son logement personnel, son « chez soi » ;
 - Le logement accompagné conjugue, pour la personne en situation de handicap, la réponse à son besoin de logement et la réponse à ses besoins d'aide et d'accompagnement.
- c) **Capacité d'accueil et le public cible priorisé par le gestionnaire** (nombre de bénéficiaires, type de handicap...), le caractère individuel ou partagé de l'habitat.
- d) **Locaux.** La description des locaux pour lesquels le projet est envisagé et de leur implantation est capitale. Le projet détaillera le statut et les modalités de mise en œuvre de l'habitat (location, bailleur privé ou bailleur social, construction, habitats regroupés, autonomes...) et détaillera le lieu d'implantation ainsi que l'inclusion attendue dans l'environnement de proximité.
 - si les locaux sont connus : adresse et tout élément permettant de décrire sa situation (localisation, organisation spatiale et surfaces, accès, photos...) ; respect de la réglementation en matière de sécurité et d'accessibilité...
 - si les locaux restent à identifier, et notamment si le porteur de projet souhaite solliciter un logement social : préciser les besoins (taille du logement, localisation, adaptations nécessaires, fourchette de loyer...).

- e) **Montage juridique.** Le candidat précisera notamment :
- statut du gestionnaire (propriétaire / locataire du logement) ;
 - en cas de location, préciser s'il s'agit d'un bailleur privé ou d'un bailleur social ;
 - organisation envisagée avec le bailleur : type de contrat, durée du bail, agrément APL, montant du loyer...
 - organisation envisagée avec la personne bénéficiaire dans le cadre d'un établissement / dans le cadre d'un service (intermédiation locative, organisation de la sous-location entre le gestionnaire et la personne bénéficiaire) ;
 - si le montage repose sur un dispositif d'intermédiation locative, la structure devra obligatoirement justifier d'un agrément de la DRIHL.
- f) **Modalités d'accès, d'installation, de suivi de la prise en charge et de sortie,** le caractère transitoire ou de long terme du logement.
- g) **Accompagnement mis en œuvre :** modalités, moyens humains mobilisés (missions, compétences et expérience de l'équipe), prestations proposées, partenariats existants ou à créer...
- h) **Budget de fonctionnement équilibré,** mentionnant notamment :
- Les charges locatives, les charges de personnel...
 - les financements demandés, la participation financière des bénéficiaires...
- i) **Modalités de suivi et d'évaluation** du dispositif.
- j) **Calendrier prévisionnel** du projet.

7) Critères de sélection des projets

Respect des critères du document de cadrage, notamment :

- Capacité de mise en œuvre,
- Missions, compétences et expérience de l'équipe,
- Connaissance du public et des spécificités de l'accompagnement,
- Opérationnalité du projet,
- Montage juridique,
- Garantie de sécurité et de continuité,
- Qualité de l'accompagnement et des prestations proposées,
- Montage financier et budget présenté,
- Modalités d'évaluation du dispositif expérimental,
- Délais de mise en œuvre de l'expérimentation.

8) Délais de mise en œuvre

La mise en œuvre des premiers projets est attendue au second semestre 2018. Les projets feront l'objet d'un suivi régulier et d'une évaluation en 2019.

Contact :

Aurélie Fabre (aurelie.fabre@paris.fr), Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé

Les responsables d'établissements et services sociaux et médico-sociaux peuvent s'adresser prioritairement à leurs interlocuteurs habituels