

Prise de poste IFLS – CVRH Paris

Le 29 juin 2018

Les logements foyers pour Personnes âgées - Personnes handicapées

Françoise GOURIOU DDT 77

Elisabeth VIART DDT 91



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Logement-Foyer et ESSMS

Attention !

Ne pas confondre les logements -foyers (relevant des ESSMS) avec les « résidences dites séniors » (logement familial) ;

Souplesse introduite par l'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation au vieillissement.

Décret n°2017-760 du 3 mai 2017

Logement-Foyer et ESSMS

- Établissements et services sociaux et médico-sociaux, définis au **L 312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF)**.
- Établissements soumis à autorisation (**L313-1 et ss du CASF**) après avis d'une commission de sélection d'appel à projet lancé par l'ARS (médicalisé) et/ou le CD

Procédure d'Appel à Projet

- **Pas de financement** pour les opérations qui ne seraient pas sélectionnées dans le cadre d'un appel à projet ARS ou CD (Arrêté conjoint d'autorisation) ou qui n'auraient pas obtenu l'accord de l'ancien CROSMS.
- **Garantir la cohérence des décisions de financement en matière d'investissement (CCH) et de fonctionnement (CASF) (cf. circulaire programmation 16 mai 2007)**

Procédure d'Appel à Projet

- Simplification de la procédure d'appel à Projet instituée par la loi du 21 juillet 2009 (Décret n° 2014-565 du 30 mai 2014)
- Circulaire d'application DGCS du 20 octobre 2014 (abroge circulaire du 28/12/2010) :
 - Structure existante : computation du seuil d'extension de capacité = 30 %
- Les projets d'extension inférieurs au seuil restent soumis à autorisation : conditions fixées à l'article L.313-4 du CASF
- Guide méthodologique pour la mise en œuvre de la procédure d'autorisation par appel à projet et l'élaboration du cahier des charges : DGCS 3/09/2010

Les ESSMS soumis à autorisation

Ensemble des compétences réparties par la loi en fonction des différentes catégories d'ESSMS. Ces compétences tiennent compte des autorisations conjointes (cf. circulaire n°DGCS/5B/20 du 28/12/2010)

Catégorie d'établissements et services concernés	CASF Art. L.312.1	Autorités compétentes		
		ETAT	ARS	CD
Aide sociale à l'enfance	I - 1°			X
Enfance handicapée	I - 2°		X	
Centres d'action médico-sociale précoce	I - 3°		X	X
Protection judiciaire de la jeunesse	I - 4°	X		X
Handicap adultes/Aide par le travail (ESAT...)	I - 5°		X	
Personnes Agées	I - 6°		X	X
Handicap adultes (FAM...)	I - 7°		X	X
Personnes en difficulté d'insertion sociale	I - 8°	X		X
Personnes en difficultés spécifiques	I - 9°		X	
Foyers de jeunes travailleurs	I - 10°	X		
Centres de ressources	I - 11°	X	X	X
Structures expérimentales	I - 12°	X	X	X
Centres d'accueil pour demandeurs d'asile	I - 13°	X		
Services mettant en œuvre les mesures de protection des majeurs	I - 14°	X		
Services mettant en œuvre les mesures judiciaires d'aide à la gestion du budget familial	I - 15°	X		
Lieux de vie et d'accueil	III	X	X	X

Logement-Foyer et ESSMS

L'autorisation prend la forme d'un arrêté signé par l'autorité ou les autorités compétentes (*Selon les catégories de populations et l'origine des fonds servant à rétribuer les prestations qui sont délivrées*) :

- Directeur général de l'ARS (assurance maladie)
- Président du Conseil Départemental (aide sociale Dpt)

Autorisation et agrément (CASF)

- Contrats pluriannuels entre le gestionnaire de l'établissement et la ou les autorités compétentes en matière d'autorisation (ARS, CD)

qui fixent les obligations respectives des parties signataires et prévoient les moyens nécessaires notamment dans le cadre de la tarification :

- Projet d'établissement
 - Effectifs – Nbre ETP
 - 1er Budget de fonctionnement = tarification
 - Qualité de prise en charge des résidents
- Pour les foyers accueillant des personnes âgées dépendantes, élaboration et signature d'une convention tripartite avec fixation des tarifications (ARS, CD Gestionnaire) (art. L.313-12)

Logement-foyer Personnes Âgées

6° du L.312-1 du CASF

■ Structures non-médicalisées :

- EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées autonomes)
- MARPA : Maison d'accueil rurale pour personnes âgées (Concept propre à la MSA) qui intervient dans la maîtrise d'ouvrage et dans le fonctionnement de la structure (2 ans)

■ Structures médicalisées :

- Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - EHPAD (ex MAPAD) :
- Assistance continue d'un personnel paramédical

Logement-foyer personnes handicapées

■ 7° du L.312-1 du CASF

■ Les foyers d'hébergement : accueillent des personnes handicapées travaillant en milieu ordinaire, en ESAT, entreprise adaptée.

■ Les foyers de vie ou foyers occupationnels : personnes adultes

- dont le handicap ne permet pas ou plus d'exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé
- ayant une autonomie physique ou intellectuelle suffisante pour se livrer à des occupations quotidiennes : activités ludiques, éducatives, ainsi qu'une capacité à participer à une animation sociale.

Logement-foyer personnes handicapées

■ Structures médicalisées :

■ Les foyers d'accueil médicalisés (FAM) : destinés à recevoir des personnes inaptes à toute activité professionnelle et ayant besoin d'une assistance pour la plupart des actes essentiels de la vie courante ainsi que d'une médicalisation sans toutefois justifier une prise en charge complète par l'assurance maladie.

■ Les Maisons d'accueil spécialisées (MAS) : reçoivent des adultes handicapés n'ayant pu acquérir un minimum d'autonomie et dont l'état nécessite une surveillance médicale et des soins constants.

■ **ATTENTION** elles ne sont pas finançables en PLS (pas assimilables à du logement) : dispositions fiscales particulières au titre de l'article 45 de la loi DALO (*cf. circulaires de programmation 2006 et 2007 et Circulaire DGAS/SD5D n°2009-226 du 21 juillet 2009 relative à la mise en œuvre du taux réduit de TVA prévu par l'article 45 de la loi DALO*).

Aides à l'investissement

- Neuf ou acquisition-amélioration :
 - Prêt PLS exceptionnellement PLUS (*cf. circulaire programmation 17 mars 2005*)
 - Si acquisition-amélioration : Travaux = 20 % du PR
→ Redevance = 106 % PLUS
- Extension structure existante / neuf :
 - Construction neuve : Prêt PLS
 - L'existant ne peut pas être conventionné (sauf cas particulier, (*cf. annexe 9 III. Avis des loyers*))
- Réhabilitation sans acquisition de logement-foyer :
 - PAM (CDC) (conventionnement APL : (*cf. annexe 9 III. avis des loyers*))

Conventionnement APL

- Le conventionnement sans travaux de logements-foyers existants : cas limités (cf. **avis des loyers, annexe 9**).
- Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues dans l'article R. 351-56-1° du CCH :
 - L.313-1 : financement par le 1% logement ;
 - L.411-1 : financement dans le cadre de la législation HLM ;
 - R.311-1 : primes et prêts à la construction ;
 - R.431-49 : bonifications de prêts HLM ;
 - Subventions à hauteur d'au moins 20% du coût de la construction versées par le ministère de la santé.

Tarification « part hébergement »

- Tarif hébergement et redevance plafond
 - Rappel : $R = L + C$ (R. 353-158 du CCH)
 - Prestations (P) : amortissement mobilier, service blanchissage, entretien.... :
 - Inscrits dans le titre d'occupation
 - Figurent dans la convention APL (article 12)
- **Problème** : dans son bilan le gestionnaire fait porter à la part hébergement des charges qui ne lui incombent pas (exemple : certaines charges de personnel) :
 - Respecter les seuils maxi, base de calcul des dotations versées par le CD et la CPAM

Bilan d'exploitation du gestionnaire

CHARGES D'EXPLOITATION			
Intitulé	Hébergement	Dépendance	Soins
Alèses et produits absorbants		X	
Achats non stockés	X	X	
Produits d'entretien	X	X	
Fournitures hôtelière	X	X	
Fourniture médicale			X
Loyer au M.O.	X		
Blanchissage	X	X	
Charges de personnels	X	X	X
Impôts & taxes -TFPB	X		
Charges gestion courante	X		
Charges financières	X		
Amortissement immeuble/matériel hébergement	X		
Amortissement matériel "dépendance"		X	
Amortissement matériel "médical"			X
PRODUIT D'EXPLOITATION			
Tarif "Hébergement" : Redevance	X		
3 Tarifs "Dépendance" (GIR 1 à 6) : CD.		X	
3 Tarifs "Soins" (GIR 1 à 6) : CPAM			X
Quotité	63%	14%	23%

Les spécificités des EHPAD

- Poursuivre la programmation en PLS sur ce type de structure
- Sensibiliser les gestionnaires à la problématique logement et leur demander d'évaluer au mieux les dépenses L + C
- Bien insister auprès des gestionnaires sur le respect des plafonds de ressources des entrants

Prix de revient et calcul du prêt PLS

- Circulaire programmation 2001 : « Vous pourrez financer la surface correspondant à la partie logement proprement dite de ces établissements, en y incluant une quote-part correspondant aux parties communes dans la limite des surfaces retenues pour les résidences sociales. »
- Circulaire programmation 2006 – annexe III : « les établissements sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées et handicapées peuvent désormais être financés en PLS (tant pour la partie hébergement que pour celle réservée aux soins) »

Prix de revient et calcul du prêt PLS

- **Part du Prix de Revient retenue** dans le montage financier, calculée au prorata des surfaces éligibles à un prêt PLS/PLUS
- Surfaces prises en compte dans le calcul de l'assiette de subvention des résidences sociales (S.U. + SLC) + les unités de soins et éducatives :
 - Hébergement + locaux communs) Soit environ 80 %
 - Circulations) **Attention**
 - Locaux réservés aux soins) Prêt PLS = Mini 50 % P.R.
- **Part non prise en compte**
 - Funérarium, Chapelle....

Surface Utile / SLC / Eligible Prêt

Exercice n° 1

	S.U.	SLC	Eligible Prêt
Chambres			
Annexes (balcon)			
Logt. De Fonction			
Locaux communs			
Locaux Techniques			
Locaux Administratifs			
Locaux médico-social/soins			
Circulation/dégagement			
Activités Educative			
Restaurant/cuisine			
Accueil de Jour			
Chapelle - Funérarium			

Prix de revient / Plan de financement

Prix de revient

Hors mobilier

- charge foncière/immobilière $\approx 30\%$
- coût des travaux (PLS) $\approx 40\%$
- coût des travaux (autres) $\approx 20\%$
- coût des honoraires $\approx 7\%$
- révisions de prix + intérêts de préfinancement $\approx 3\%$

= 100%

Plan de financement

- Fonds propres de l'organisme $\approx 9\%$
- Subventions possibles des collectivités territoriales (commune, EPCI, CD, IDF) $\approx 12\%$
- Caisses vieillesse / retraite $\approx 4\%$
- Prêts: $\approx 55\%$
 - CDC (PLUS à 3,35%, PLS à 3,86%)
 - Prêt complémentaire, PHARE $\approx 20\%$
- éventuellement aides spécifiques Etat (CGLLS, FEDER, PIA..)

= 100%

Analyse financière

Bilan d'Investissement du Maître d'Ouvrage	
Charges	Recettes
Remboursement des prêts	Loyer immobilier
T.F.P.B. (Exo. 25 ans)	
Ex. P.G.R.	
Frais de structure/Frais généraux	
Prime d'assurance	
Bilan de Fonctionnement du Gestionnaire	
Charges	Recettes
Loyer immobilier	Tarif Hébergement (APL)
Frais de siège	Tarif soins (CPAM)
Frais fixes de personnels	Tarif dépendance (C.D.)
Provisions pour entretien	Services facultatifs
Fournitures	
Charges récupérables	

Les recettes du gestionnaire

3 tarifs distincts :

- Hébergement : financé par le résident
 - Versement de l'APL Foyer (+ intéressant que l'APL Logement car prise en compte des charges)
 - Aide sociale du département si établissement habilité à l'aide sociale
- Soins : pris en charge par l'ARS (CPAM) / Dotation annuelle
- Dépendance : financée par le Conseil Départemental (APA Allocation personnalisée d'autonomie)
- *Ce financement résulte de la réforme de la tarification issue des décrets du 26 avril 1999*

Les recettes du gestionnaire

Les ressources d'un établissement dépendent notamment de la tarification de trois prestations (art. L.314-2 et R.314 -158 du CASF)

DEPENDANCE	Matériel, assistance et surveillance nécessaires à l'accueil de la personne dans le cadre de sa perte d'autonomie (art. R.314-172 à 178 du CASF)
SOINS	Prestations médicales et paramédicales (art. R.314-170 à 171-3 du CASF)
HÉBERGEMENT	Fourniture du gîte et du couvert non liée à l'état de dépendance du résidant (art. R.314-179 à 186 du CASF).
PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES <i>(non obligatoires et facturées par le gestionnaire au résidants.)</i>	Inscrites dans le contrat de séjour du résidant et portées à la connaissance du président du conseil départemental (art. L.314-2 du CASF).

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr