



AVIS D'APPEL A PROJET

POUR LA CREATION DE 300 PLACES

EN RESIDENCES AUTONOMIE

Etabli en application du code de l'action sociale et des familles

Date de publication :
15/01/2019

Date limite de dépôt des candidatures :
03/04/2019 à 16 h

Préambule

Le schéma départemental en faveur des personnes du bel âge a pour objectif d'identifier des besoins non encore couverts et de proposer des réponses adaptées dans une logique d'offre de services de proximité souple et diversifiée.

Le besoin de places en structures destinées aux personnes âgées reste important sur le Département des Bouches-du-Rhône.

Les personnes âgées quittent leur domicile essentiellement quand elles ne peuvent plus y vivre sans un environnement susceptible de s'adapter à l'évolution de leurs besoins quotidiens. Mais dans la plupart des cas, leur désir est de poursuivre leur existence chez elles.

C'est pourquoi, les projets qui permettent de mettre en œuvre une vie autonome et préservée tout en apportant des services adaptés et un accompagnement au quotidien, retiennent de plus en plus l'intérêt des personnes âgées et de leurs familles.

La résidence autonomie en milieu urbain ou péri-urbain est un lieu de vie qui assure à ses résidents les mêmes conditions d'existence qu'un logement traditionnel mais qui offre en plus certains services collectifs et une sécurité de l'environnement.

1- Qualité et adresse de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation :

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône
Hôtel du Département
52, avenue de Saint Just
13256 MARSEILLE Cedex 20

2- Qualité et adresse du service instructeur :

Conseil départemental des Bouches-du-Rhône
Direction générale adjointe de la solidarité
Direction des personnes handicapées et personnes du bel âge
4, quai d'Arenc
CS 70095
13304 MARSEILLE cedex 02

3- Objet de l'appel à projet :

Le présent appel à projet s'inscrit dans le cadre du code de l'action sociale et des familles.

Il porte sur **l'autorisation de 300 places (avec une marge de 10 % sur ce chiffre) en résidence autonomie** destinées à l'accueil de personnes âgées autonomes et de personnes handicapées vieillissantes autonomes également.

Le cahier des charges de l'appel à projet fait l'objet de l'annexe 1 du présent avis. Il est téléchargeable sur le site du Conseil départemental ([www.http://departement13.fr](http://departement13.fr)). Il peut être adressé par voie électronique ou par courrier après demande par messagerie électronique à l'adresse suivante : aap-dpaph@departement13.fr.

4- Modalités d'instruction des projets :

Les projets seront analysés par des instructeurs représentant le Conseil départemental selon trois étapes :

- ✓ Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier, conformément aux articles R. 313-5 et suivants du code de l'action sociale et des familles (CASF) ; le cas échéant, une demande sera faite aux candidats de compléter le dossier de candidature pour les informations administratives prévues à l'article R. 313-4-3 1° du CASF, un délai de 8 jours sera accordé pour la régularisation ;
- ✓ Vérification de l'éligibilité de la candidature au regard de l'objet de l'appel à projets ;
- ✓ Analyse sur le fond des projets en fonction des critères de sélection des projets, dont la liste est jointe en annexe 3 du présent avis.

Par délégation du président de la commission d'information et de sélection d'appel à projet, l'instructeur proposera un classement à la commission.

Les projets seront examinés et classés par cette commission qui se réunira au cours du mois de juillet 2019 (date indicative), à l'exception des projets dont les conditions de régularité administrative ne sont pas satisfaisantes. Les porteurs de projet pourront être auditionnés lors de cette commission.

La composition de la commission fera l'objet d'un arrêté de la Présidente du Conseil départemental.

Par décision du président de la commission, seront refusés préalablement à l'examen en réunion les projets :

- Déposés au-delà du délai mentionné dans l'avis d'appel à projet ;
- Dont les conditions de régularité administrative mentionnées au 1° de l'article R. 313-4-3 du CASF ne sont pas satisfaites ;
- Manifestement étrangers à l'objet de l'appel à projet, c'est-à-dire les projets pour lesquels il apparaît, après examen, qu'ils ne répondent pas au cahier des charges.

Les instructeurs établiront un compte-rendu motivé sur chacun des projets et pourront en proposer un classement selon les critères prévus par l'avis d'appel à projet.

La liste des projets, par ordre de classement retenu par la commission, sera publiée au recueil des actes administratifs du Département des Bouches-du-Rhône et diffusée sur son site internet (<http://www.departement13.fr>).

La décision d'autorisation sera publiée selon les mêmes modalités que l'avis d'appel à projet et notifiée à l'ensemble des candidats.

5- Modalités de dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être **reçus** au plus tard le 3 avril 2019 à 16 heures dans **une seule enveloppe cachetée**, portant exclusivement les mentions « Appel à projet – DPHPBA – n° 2019-01 » et « NE PAS OUVRIR » :

- **Soit par lettre recommandé avec avis de réception**, à l'adresse ci-après :

Conseil départemental des Bouches-du-Rhône
Direction générale adjointe de la solidarité
Direction des personnes handicapées et des personnes du bel âge
4, quai d'Arenc
CS 70095
13304 MARSEILLE cedex 02

- **Soit par dépôt en mains propres, les jours ouvrés, de 9h à 12h et de 14h à 16h**, auprès du directeur des personnes handicapées et des personnes du bel âge ou son représentant au 4, quai d'Arenc – Marseille - **bureaux 06A78 ou 06A52** (6^{ème} étage).

Chaque candidat adressera trois exemplaires du dossier de candidature sous les formes suivantes :

- deux exemplaires «papier» comprenant ;
 - o Une sous-enveloppe avec les documents concernant la candidature et la fiche contact (annexe 2) portant la mention « **Appel à projet – DPHPBA – n° 2019-01 - candidature** »
 - o Une sous-enveloppe portant la mention « **Appel à projet – DPHPBA – n° 2019-01- projet** ». Les pages seront numérotées et le dossier inclura un sommaire détaillé et numéroté.
- Un exemplaire dématérialisé sur clé USB (fichier Word pour les textes) comprenant deux sous fichiers :
- Un fichier nommé « AAP 2019-01 - candidature » avec les documents concernant la candidature et la fiche contact (annexe 2)
- Un fichier nommé « AAP 2019-01 - projet ».

6- Les pièces justificatives exigibles

- **Concernant la candidature, les pièces suivantes devront figurer au dossier et feront l'objet de la sous-enveloppe « candidature » :**
 - a) Les documents permettant une identification du candidat, notamment un exemplaire de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé ;
 - b) Une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est pas l'objet de l'une des condamnations devenues définitives mentionnées au livre III du présent code ;
 - c) Une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est l'objet d'aucune des procédures mentionnées aux articles L. 313-16, L. 331-5, L. 471-3, L. 472-10, L. 474-2 ou L. 474-5 du CASF ;
 - d) Une copie de la dernière certification aux comptes s'il y est tenu en vertu du code de commerce ;

- e) Des éléments descriptifs de son activité dans le domaine social et médico-social et de la situation financière de cette activité ou de son but social ou médico-social tel que résultant de ses statuts lorsqu'il ne dispose pas encore d'une telle activité ;
- f) La fiche contact (annexe 2) ;
- g) Les documents permettant le cas échéant d'identifier le ou les organismes associés à la réponse (bailleur, constructeur)

- **Concernant la réponse au projet, les documents suivants seront joints au dossier et feront l'objet de la sous-enveloppe « projet » :**

- a) Tout document permettant de décrire de manière complète le projet en réponse aux besoins décrits par le cahier des charges ;
- b) Dans le cas où plusieurs personnes physiques ou morales gestionnaires s'associent pour proposer un projet, un état descriptif des modalités de coopération envisagées devra être fourni ;

7- Publication et modalités de consultation de l'avis d'appel à projet

Le présent avis d'appel à projet est publié au recueil des actes administratifs du Département des Bouches-du-Rhône. Cet avis est consultable et téléchargeable sur le site internet du Conseil départemental (<http://www.departement13.fr>).

La date de publication au recueil des actes administratifs et sur le site du Conseil départemental au 15 janvier 2019 vaut ouverture de la période de dépôt des dossiers jusqu'à la date de clôture fixée au 3 avril 2019 à 16 heures.

8- Précisions complémentaires

Des précisions complémentaires à caractère général peuvent être sollicitées au plus tard le 25/03/2019 à 16 heures (8 jours avant la date limite de dépôt des dossiers), exclusivement par messagerie électronique avec demande d'accusé réception en ligne, à l'adresse suivante : aap-dpaph@departement13.fr, en mentionnant dans l'objet du courriel la référence de l'appel à projet « appel à projet DPHPBA n°2019-01 »

Les questions et réponses seront consultables sur le site internet du département des Bouches-du-Rhône – rubrique *appel à projet* (<http://www.departement13.fr>).

9- Calendrier

En dehors des dates de publication de l'appel à projet et de dépôt des dossiers de réponse, les dates mentionnées ci-dessous sont prévisionnelles et susceptibles de modification.

Date de publication de l'appel à projet : 15/01/2019

Date limite de réception des dossiers : le 03/04/2019 à 16 h au plus tard.

Date prévisionnelle de réunion de la commission : juillet 2019

Date prévisionnelle de la notification de l'autorisation et information aux candidats non retenus : 03/10/2019

ANNEXE 1

LE CAHIER DES CHARGES

APPEL A PROJET relatif à la création de 300 places en résidences autonomie pour personnes âgées et personnes handicapées vieillissantes autonomes

Le présent document, annexé à l'avis d'appel à projet émis par le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, en vue de la création de places en résidences autonomie, constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature devront se conformer.

Il indique les exigences que doit respecter le projet afin de répondre aux besoins médico-sociaux.

1- CARACTERISTIQUES DU PROJET

ELEMENTS DE CONTEXTE

Ce projet répond aux orientations des deux schémas départementaux en faveur des personnes du bel âge et des personnes handicapées, adoptés par la collectivité le 15 décembre 2017.

Profils et besoins médico-sociaux du public

Le projet est destiné à l'hébergement et l'accueil de personnes âgées autonomes. Il devra intégrer une unité spécifique destinée à l'accueil de personnes handicapées vieillissantes, également autonomes.

CAPACITES AUTORISEES ET MODALITES D'ACCUEIL :

L'appel à projet porte sur l'autorisation de **300 places (avec une marge de 10%)** en résidences autonomie destinées à l'accueil de personnes âgées et de personnes handicapées vieillissantes autonomes (dans des proportions inférieures ou égales à 15% de la capacité d'accueil), soit par création d'établissements ex-nihilo, soit par extension d'établissements existants.

La création ou extension de places sera habilitée au titre de l'aide sociale pour 20% de sa capacité à minima sur les places destinées aux personnes âgées. Les places de l'unité pour personnes handicapées vieillissantes seront systématiquement habilitées.

Ces établissements relèvent du 6° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ces établissements devront offrir des appartements en location assortis de services obligatoires et facultatifs destinés aux personnes âgées et handicapées locataires de ces appartements.

TERRITOIRE D'IMPLANTATION :

Ces structures se situeront dans le Département des Bouches-du-Rhône à l'exception de la zone géographique « Durance-Alpilles » comprenant les communes suivantes :

BARBENTANE, BOULBON, CABANNES, CHATEAURENARD, EYGALIERES, EYRAGUES, GRAVESON, MAILLANE, MAS BLANC LES ALPILLES, MEZOARGUES, MOLLEGES, NOVES, ORGON, PLAN D'ORGON, ROGNONAS, SENAS, ST ANDIOL, ST ETIENNE DU GRES, ST REMY DE PROVENCE, TARASCON, VERQUIERES.

Les lieux d'implantation devront offrir des infrastructures facilitant la vie sociale des personnes âgées et handicapées et permettant le maintien des liens sociaux. Par ailleurs, ils devront être desservis par les transports en commun.

2- EXIGENCES MINIMALES FIXEES

Le dossier devra s'organiser comme suit :

A. Une présentation synthétique

- Le nom de la personne physique ou morale de droit privé / public gestionnaire.
- Les réalisations antérieures dans le domaine médico-social.
- Le montage juridique du projet (murs et gestion).
- Le descriptif du projet :
 - Capacité de la structure ;
 - Répartition personnes âgées – personnes handicapées et profils des publics accueillis ;
 - Capacité habilitée à l'aide sociale ;
 - Lieu précis d'implantation ;
 - Etude de besoins sur le bassin de vie concerné ;
 - Calendrier prévisionnel du projet (dépôt du permis de construire, lancement du chantier, réception des travaux, ouverture au public).

B. Le projet d'établissement

- Le projet de vie individuel et collectif, favorisant le maintien de l'autonomie, la prévention de la dépendance et le lien social.

Il veillera plus particulièrement à décrire :

- Les conditions d'admission ;
- Les conditions d'hébergement ;
- Les activités / animations pour favoriser le maintien de l'autonomie ;
- Le projet de vie spécifique à l'unité pour personnes handicapées vieillissantes (activités, personnel....) ;
- Les modalités de mise en œuvre des outils et protocoles relatifs aux droits des usagers et à l'évaluation interne et externe prévus par la loi du 2 janvier 2002. Le candidat devra communiquer un modèle de livret d'accueil, de contrat de bail et d'accompagnement pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées vieillissantes.
- Les modalités de pilotage de l'amélioration continue de la qualité et notamment les modalités prévues d'évaluation de la qualité du service rendu aux usagers. Dans ce cadre, le candidat pourra faire connaître les indicateurs sur lesquels reposera sa démarche et indiquera le référentiel qui sera utilisé dans le cadre de l'évaluation interne ;
- L'articulation du projet avec son environnement ;
- Les modalités d'intégration aux réseaux gérontologiques et aux services de soins de proximité, ainsi que les modalités de partenariats avec les autres structures d'accueil.

Le degré de formalisation des partenariats engagés devra être précisé en joignant à l'appui du dossier tout élément d'information utile (lettre d'intention, conventions de partenariat...).

- Le descriptif des prestations fournies, individuelles ou collectives, notamment au regard des prestations minimales réglementaires fixées dans le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016, ci-après listées :

I. Prestations d'administration générale :

1° Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie ;

2° Elaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et ses avenants.

II. Mise à disposition d'un logement privatif, au sens de l'article R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation, comprenant en sus des connectiques nécessaires pour recevoir la télévision et installer le téléphone.

III. Mise à disposition et entretien de locaux collectifs en application de l'[article R. 633-1 du code de la construction et de l'habitation](#) :

IV. Accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci.

V. Accès à un service de restauration par tous moyens.

VI. Accès à un service de blanchisserie par tous moyens.

VII. Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement.

VIII. Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident 24h/ 24h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler.

IX. Prestations d'animation de la vie sociale :

- accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement ;
- organisation des activités extérieures.

- Le cas échéant, le descriptif des prestations et services facultatifs ;

- Le personnel

Les postes de personnel feront l'objet d'un descriptif précis, les qualifications attendues et les modalités dans lesquelles celles-ci pourront être acquises ou développées par le personnel seront précisées.

Devront être transmis :

- Le tableau des effectifs par qualification et emploi en ETP, remplacements inclus ;
- La convention collective appliquée ou statut dont relève le personnel devra être mentionné ;

- Les fiches de postes et les exigences de formation initiale et continue des personnels ;
- Un planning type journalier et hebdomadaire ;
- Un organigramme prévisionnel de la structure ;
- Le plan de formation prévisionnel sur 5 ans.

Si certaines fonctions (cuisine, blanchissage...) sont assurées par des prestataires de services extérieurs à l'établissement, il sera nécessaire de le préciser et de valoriser leur coût en ETP.

S'il existe un siège, les frais impactant le budget de l'établissement seront indiqués, valorisés en ETP et les prestations du siège à l'établissement précisées.

C. Le projet architectural

L'ensemble des locaux et des espaces devra être adapté au profil, aux besoins et aux spécificités des publics accueillis.

Le bâtiment devra offrir des appartements d'une **surface minimum** de **25m²**, comprenant une salle d'eau avec toilettes et un espace cuisine équipé.

Une description détaillée des espaces privés et communs, intérieurs et extérieurs, devra être fournie.

Le candidat devra fournir un dossier de type avant-projet sommaire et notamment les documents suivants :

- Un jeu de plan en format A3 (minimum) comportant :
 - Un plan de masse ;
 - Un plan détaillé par niveau ;
 - Un plan-type des logements précisant les logements individuels ou doubles et la superficie.
- Un tableau récapitulatif des surfaces des différents locaux.
- Un descriptif des aménagements spécifiques, intérieurs et extérieurs, compatibles avec l'ensemble des normes et règlements de sécurité et d'accessibilité, notamment sur les éléments suivants :
 - Hauteur des fenêtres, des plans de travail dans la cuisine, des interrupteurs, des prises électriques,
 - Eclairage (automatique ou non),
 - Volets roulants,
 - Salle de douche (barres d'appui, limiteur de température, lavabo ergonomique, revêtement de sol...),
 - Présence de balcons,
 - Rafraichissement de l'air,
 - Signalétique de la résidence...
- Un descriptif spécifique des nouvelles technologies de l'information et de la communication envisagées dans l'accompagnement du vieillissement.
- Un descriptif de la démarche de développement durable.
- Un descriptif de la zone d'implantation et des dessertes en matière de transport

Le candidat fournira un calendrier prévisionnel précis de réalisation du projet architectural, en apportant des éléments concrets sur l'identification du terrain.

D. Les éléments financiers du projet

Les tarifs seront arrêtés annuellement par la Présidente du Conseil Départemental et s'appliqueront à l'ensemble des résidents. Ils pourront varier selon les superficies des appartements et ne devront pas dépasser un montant mensuel de 2 000 € loyer inclus pour les personnes âgées. Ce montant pourra être différent pour l'accueil des personnes handicapées mais cette différence devra être justifiée en fonction de la spécificité des besoins de ces personnes.

Le candidat devra fournir les documents suivants :

- Les comptes annuels consolidés de l'organisme gestionnaire lorsqu'ils sont obligatoires ;
- En cas d'extension ou de transformation d'un établissement existant, le bilan comptable de cet établissement ;
- Le plan de financement détaillé :
 - Montant de l'investissement précisant la nature des opérations (terrain, frais d'étude, frais de 1^{er} établissement, construction, équipement...) ;
 - Modalités de financement (fonds propres, emprunts...). Le plan de financement ne devra pas présenter de subventions, dont l'attribution n'est pas garantie. Des engagements bancaires devront être produits en cas d'emprunts ;
 - Montant de la redevance, le cas échéant, due au bailleur social porteur du projet architectural.
- Le budget de fonctionnement prévisionnel (en année pleine – valeur 2019). L'ensemble des coûts de fonctionnement devront être explicités.
- La montée en charge de la structure (TO prévisionnels sur les 3 premières années) ;
- Les tarifs proposés :
 - Le tarif hébergement hors loyer détaillant les prestations incluses et, le cas échéant, les tarifs des prestations minimales individuelles ou collectives non comprises dans le tarif principal ;
 - Le montant des loyers ;
 - Le tarif hébergement pour les personnes handicapées le cas échéant (expliciter les raisons de l'écart avec le tarif appliqué aux personnes âgées).

E. Les garanties du projet

- Les statuts enregistrés (murs et gestion) et le cas échéant la délibération du conseil d'administration ;
- Le compromis de vente ou l'acte de propriété du terrain et/ou du bâtiment.

ANNEXE 2

Cette fiche contact est à compléter par le candidat et à joindre au dossier candidature (en-dehors de l'enveloppe contenant le dossier). Les coordonnées renseignées sur cette fiche seront utilisées pour :

- Une éventuelle demande de mise en conformité du dossier ;
- L'envoi de l'invitation pour la commission ;
- L'envoi de la notification de décision.

FICHE CONTACT	
DIRECTION	
Nom :	
Prénom :	
Fonction (directeur général, président, gérant, représentant...) :	
Adresse mail :	
N° de téléphone :	N° de portable :
Adresse postale :	
CP :	Ville :
Adresse mail secrétariat :	
RESPONSABLE DU PROJET	
Nom du responsable du projet :	
Prénom :	
Fonction :	
Adresse mail :	
N° de téléphone :	N° de portable :
Adresse postale :	
CP :	Ville :
Adresse mail secrétariat :	

ANNEXE 3
CRITERES DE SELECTION ET MODALITES DE NOTATION

THEMES	CRITERES	Points	Total points
Projet d'établissement/ qualité de la prise en charge et de l'accompagnement des usagers	Pertinence des objectifs fixés dans le projet d'établissement avec le profil et les besoins des personnes accueillies ; Qualité de l'accompagnement : modalités de réalisation du projet individuel et de respect des droits des usagers (mise en œuvre des outils de la loi n°2002-2) ; Modalités de pilotage de la démarche d'amélioration continue de la qualité (notamment dans le cadre des évaluations internes et externes) ; Projet d'animation ; Modalités d'organisation de l'établissement : vie quotidienne et activités, prestations délivrées, cohérence de l'organigramme ; Coordination, partenariats.	/30	/40
	Cohérence du projet d'unité pour Personnes Handicapées Vieillissantes.	/10	
Capacité de mise en œuvre	Gouvernance du projet (expérience du candidat, connaissance du territoire, analyse du besoin) ; Faisabilité du projet immobilier (disponibilité du foncier, durée d'études et de construction) et délai de mise en œuvre du projet ; Capacités techniques et financières ; Compétence de gestion.	/30	/30
Financement du projet / appréciation économique du projet	Cohérence du plan de financement ; Niveau des budgets de fonctionnement cohérent avec les caractéristiques du projet présenté ; Coûts de fonctionnement à la place (valeur 2019), loyer et tarifs (services inclus, services complémentaires à détailler) ; Incidence des éventuelles mutualisations.	/20	/20
Le projet architectural	Qualité du projet architectural, environnement, affectation des espaces, dispositifs de sécurité, choix des matériels et des équipements, adaptation du projet au public, aménagements spécifiques, nouvelles technologies.	/20	/20
Pertinence du Territoire	En fonction du taux d'équipement en établissements d'accueil pour personnes âgées autonomes des différents secteurs géographiques.	/20	/20
TOTAL DES POINTS		/130	/130