

# CAHIER DES CHARGES

**Pour la création de 150 places  
partiellement habilitées à l'aide sociale  
en résidences autonomie (RA)**

# CAHIER DES CHARGES

Le présent appel à projet s'inscrit dans le cadre d'une volonté du département des Alpes maritimes de favoriser le logement autonome des personnes âgées tout en leur permettant d'accéder à des services, et en offrant une sécurité.

Actuellement 21 résidences autonomie sont ouvertes pour 1305 places localisées pour la plupart à l'ouest du Département. Par ailleurs 9 projets retenus lors de précédents appels à projets doivent ouvrir permettant à terme de créer 486 places supplémentaires.

L'objectif de ce nouvel appel à projet est de répondre aux besoins des personnes âgées sur les zones encore non pourvues.

Aussi le projet devra présenter la création de places en résidences autonomie, financièrement accessibles, prioritairement sur **des secteurs non pourvus comme l'Est du département, le moyen ou haut pays (cf annexe 1)**.

Une partie des places devra être réservée à l'accueil des personnes handicapées vieillissantes dans la limite de 15% de la capacité autorisée.

## **Le dossier devra s'organiser comme suit :**

### **❶ La présentation du projet d'établissement :**

Celui-ci devra comporter :

- Les coordonnées de la personne physique ou morale de droit privé / public gestionnaire
- Les réalisations antérieures dans le secteur médico-social
- Le montage juridique du projet (murs et gestion)
- Le descriptif du projet :
  - Public accueilli :

Les résidences autonomie accueilleront des personnes de plus de 60 ans et éventuellement des personnes handicapées de plus de 60 ans ayant un degré suffisant d'autonomie. Les personnes accueillies devront être évaluées dans les GIR 5 à 6 lors de l'admission. L'article D 313-24-1 du CASF prévoit toutefois la possibilité d'admission à titre dérogatoire, de nouveaux résidents classés dans les GIR 1 à 4, à la condition que le projet d'établissement prévoit les modalités d'accueil et de vie de ces personnes en perte d'autonomie et qu'une convention de partenariat soit conclue avec, d'une part, un établissement mentionnée au I de l'article L. 313-12 et, d'autre part, un service médico-social ou un centre de santé ou un établissement de santé ou des professionnels de santé mentionnés au quatrième alinéa du III de l'article L. 313-12.

En tout état de cause la proportion de résidents classés en GIR 1 à 3 ne devra pas dépasser 15% de la capacité autorisée et/ou la proportion de résidents en GIR 1 à 2 ne devra pas dépasser 10 % de la capacité autorisée.
  - Nombre de places habilitées à l'aide sociale : 30% de la capacité totale ;
  - Lieu d'implantation (localisation sur une carte) et moyens d'accès : de préférence dans des secteurs non pourvus comme l'Est et le moyen ou haut pays du département ;

- Équipements environnementaux : description des équipements existants à proximité (soins, animations sportives et culturelles...) et des éventuels partenariats en lien avec le projet ;
- Étude de besoins sur le bassin de vie concerné (sur données INSEE ou toutes données locales référencées en corrélation avec les établissements déjà implantés sur le périmètre) ;
- Calendrier prévisionnel du projet (dépôt du permis de construire, lancement du chantier, réception des travaux).

② **Le projet d'établissement doit comporter :**

▪ ***Le projet de vie favorisant le maintien de l'autonomie, la prévention de la dépendance et le lien social et incluant les éléments suivants :***

- Les conditions d'admission des résidents, le suivi de l'évolution du niveau de la dépendance (individuelle et globale)
- Les solutions et possibilités envisagées en cas de dépassement des seuils en la matière et/ou d'inadéquation de la structure en matière d'accompagnement de la prise en charge (du fait de l'évolution de la dépendance et de la situation de la personne.
- Le projet de préservation de l'autonomie des résidents  
Comme instaurées par la Loi dite ASV du 28 décembre 2015, les résidences autonomie ont une mission de prévention de la perte d'autonomie. Des actions pourront être organisées en ce sens par des moyens adaptés : personnel formé spécifiquement, prestataires extérieurs, temps d'animateur coordinateur mutualisé avec une autre structure, personnel formé et compétent en matière de prévention de la perte d'autonomie ou mixité de solutions.

Une attention particulière sera donc portée aux projets proposant des actions individuelles et collectives visant notamment à se maintenir en bonne santé (nutrition, sommeil, mémoire, prévention de chutes, prévention de la dépression...), à entretenir les facultés cognitives et physiques des résidents et à développer les liens sociaux. Ces actions variées peuvent être organisées également à l'extérieur de la résidence.

Le candidat devra présenter un plan prévisionnel d'actions de prévention ainsi qu'un programme d'animation qu'il s'engagera à mettre en œuvre à compter de l'ouverture de l'établissement.

Le dossier devra comporter les modalités d'intégration aux réseaux gérontologiques, aux services de soins de proximité et les conventions de partenariat envisagées avec un EHPAD.

- La résidence autonomie favorisera l'accès des résidents aux services d'aide et de soins qui leurs sont nécessaires, à leur demande, sans toutefois dicter leurs choix en la matière
- **Des pré-projets des documents suivants :**
- un modèle de livret d'accueil, de contrat de séjour, les modalités de prise en compte de la bientraitance et lutte contre la maltraitance, le projet d'établissement et les modalités de mise en place du Conseil de vie sociale.
  - Les projets de vie pour les résidents et un projet de vie spécifique pour les personnes handicapées vieillissantes
  - le règlement de fonctionnement
- **les prestations minimales, individuelles ou collectives prévues dans le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 ci-après listées :**

I – les prestations d’administration générale :

- 1°) gestion administrative de l’ensemble du séjour, notamment l’état des lieux contradictoire d’entrée et de sortie ;
- 2°) élaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et de 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 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 24 h/24 h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler.

IX – prestations d’animation de la vie sociale :

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

Pour de nombreuses prestations, il s’agit de « permettre l’accès » et non pas forcément de les assurer : cela permet d’envisager différentes modalités en matière de prestations de service et de mutualisations.

Le dossier remis devra apporter tous les éléments de précision sur les modalités d’accès aux différentes prestations, notamment, si certaines fonctions (cuisine, blanchissage) sont assurés par des prestataires de services extérieurs, il sera nécessaire de valoriser leur coût en ETP.

### **③ Le projet architectural :**

La résidence autonomie devra offrir des infrastructures facilitant la vie sociale et le maintien des liens sociaux des personnes accueillies. Ainsi, il peut s’avérer pertinent de situer la résidence autonomie en centre ville, pour faciliter l’accès aux services, sur place ou à proximité (commerces, services publics, professionnels de santé...).

Par ailleurs les espaces individuels et collectifs doivent être adaptés par des aménagements spécifiques pour favoriser le maintien de l’autonomie et compenser les handicaps

Le projet décrira de façon détaillée les espaces privés et communs, intérieurs et extérieurs, et comprendra les documents suivants :

*1/ Un jeu de plan en format A3 (minimum) comportant :*

- un plan de masse ;
- un plan détaillé par niveau ;

- un plan-type des logements T1 et T2 uniquement précisant les logements individuels (1 personne) ou double (2 personnes) et la superficie (la surface minimale des logements devra être de 30 m<sup>2</sup> (type T1) et de 40 m<sup>2</sup> (type T2) ;
- En cas de restructuration et/ou extension, plan de l'existant et du projet finalisé.

Les espaces collectifs (dont la modularité devra être précisée dans le projet) devront comprendre :

- un lieu d'accueil identifié, accessible et convivial
- un espace permettant la prise de repas en commun (sans que celui-ci ne fasse forcément l'objet d'une prestation et d'un service réalisés par les professionnels)
- des espaces conviviaux, sécurisés et confortables réservés aux activités et au repos
- Un bloc sanitaire adapté et réservé au public accueilli

**2/ Un descriptif des aménagements spécifiques, intérieurs et extérieurs, qui pourrait notamment prévoir :**

- La présence d'au moins une fenêtre ou porte-fenêtre avec poignée à moins de 1,30 m de hauteur avec une vue basse ;
- La possibilité d'un limiteur de température sur la robinetterie ;
- L'éclairage automatique par détecteurs de présence dans toutes les pièces ;
- L'ajustement de la hauteur des plans de travail dans la cuisine, en privilégiant des rangements à une hauteur de 1,30 m ;
- L'automatisation des stores et volets roulants du logement ;
- Une douche siphon de sol avec installation de barres d'appui et de robinetterie accessibles en position assise et permettant une bonne préhension et manipulation ;
- L'installation d'un lavabo ergonomique sans meuble sous jacent (vide sous lavabo pour la position assise) et d'un miroir inclinable ;
- un WC adapté aux normes du handicap ;
- Des revêtements de sols antidérapants, en particulier dans les pièces humides ;
- Des interrupteurs, prises électriques et robinets facilement accessibles et situés entre 0,90 et 1,30 m du sol ;
- L'existence d'une prise téléphonique et prise TV par espace principal (salle à manger, chambre) ;
- Un accès adapté aux balcons (absence de seuil) ;
- L'installation d'une domotique résidentielle avec, notamment, l'ouverture motorisée de la porte d'entrée de la résidence, des détecteurs lumineux de présence ;
- Un aménagement résidentiel adapté avec, notamment, des escaliers avec mains courantes des 2 cotés, des hauteurs de marches réglées selon la nécessité, des contremarches contrastées, des boîtes aux lettres accessibles, une signalétique des cheminements extérieurs, etc.

**3/ Un descriptif spécifique permettant d'intégrer les nouvelles technologies de l'information et de la communication dans l'accompagnement du vieillissement (technologie des télécommunications, de l'informatique et des multimédias)**

**4 Les personnels :**

- Les effectifs de professionnels (catégories, qualifications, nombre en ETP, valorisation des rémunérations globales et par postes...). Le personnel d'accompagnement et de prévention pouvant être mutualisé avec une autre structure (animateur, ergothérapeute...) ou autre choix de recourir à un ou plusieurs intervenants extérieurs.
- l'organisation de la direction et de la gestion administrative de la structure (en précisant les mutualisations possibles sur ce point le cas échéant).
- Fonction et fiche de poste
- Organisation fonctionnelle et organigramme
- un planning type journalier et hebdomadaire
- le plan prévisionnel de formation sur 5 ans

**⑤ Les garanties du projet doivent comporter les documents suivants :**

- 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 ;
- Le bail ou document contractuel sous conditions suspensives le cas échéant.

**⑥ Les éléments financiers du projet doivent comporter 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 ou d'un service existant, le bilan comptable de cet établissement ou service ;
- Le plan de financement détaillé :
  - montant de l'investissement, le candidat présentera un plan prévisionnel de financement de l'opération, un plan pluriannuel de financement sur 5 ans et le budget prévisionnel d'investissements. Il précisera la part des amortissements dans le projet.
  - montant de la redevance, le cas échéant, due au bailleur social porteur du projet architectural.
- Les engagements bancaires sur le projet, en cas d'emprunt ;
- Le budget de fonctionnement prévisionnel ;
- Les tarifs proposés identifiant le loyer, les charges (compris l'eau, l'électricité et le chauffage) et les prestations annexes comprises.

Les tarifs comportant le loyer et les charges doivent être accessibles à l'ensemble des résidents, quels que soient leurs revenus et doit être, en moyenne, de l'ordre de 25 € TTC par jour, sans discrimination du public accueilli.

Le cas échéant, le prix des prestations minimales individuelles ou collectives non comprises dans le tarif principal, sera précisé.

# ANNEXE 1

## Liste des communes du haut pays sur le département des Alpes Maritimes

Aiglun	Lieuche	Le Tignet
Amirat	Malaussène	Toudon
Andon	Marie	Touët-sur-Var
Ascros	Le Mas	La Tour
Auvare	Massoins	Tourette-du-Château
Bairols	Moulinet	Tournefort
Belvédère	Les Mujouls	Utelle
Beuil	La Penne	Valdeblore
Bézaudun-les-Alpes	Péone	Valderoure
La Bollène-Vésubie	Pierlas	Venanson
Bonson	Pierrefeu	Villars-sur-Var
Bouyon	Puget-Rostang	Villeneuve-d'Entraunes
Breil-sur-Roya	Puget-Théniers	La Brigue
Briançonnet	Revest-les-Roches	Tende
Cabris	Rigaud	
Caille	Rimplas	
Caussols	Roquebillière	
Châteauneuf-d'Entraunes	Roquestéron	
Cipières	La Roque-en-Provence	
Clans	Roubion	
Collongues	Roure	
Conségudes	Saint-Antonin	
Courmes	Saint-Auban	
Coursegoules	Saint-Cézaire-sur-Siagne	
La Croix-sur-Roudoule	Saint-Dalmas-le-Selvage	
Cuébris	Saint-Etienne-de-Tinée	
Daluis	Saint-Léger	
Duranus	Saint-Martin-d'Entraunes	
Entraunes	Saint-Martin-Vésubie	
Escragnolles	Saint-Sauveur-sur-Tinée	
Les Ferres	Saint-Vallier-de-Thiery	
Fontan	Sallagriffon	
Gars	Saorge	
Gourdon	Sauze	
Gréolières	Séranon	
Guillaumes	Sigale	
Ilonse	Sospel	
Isola	Spéracèdes	
Lantosque	Thiéry	

## Liste des communes du moyen pays sur le département des Alpes Maritimes

Aspremont	Touët-de-l'Escarène
Auribeau-sur-Siagne	Tourrette-Levens
Le Bar-sur-Loup	Tourrettes-sur-Loup
Beausoleil	Valbonne
Bendejun	Vence
Berre-les-Alpes	
Biot	
Blausasc	
Le Broc	
Cantaron	
Carros	
Castagniers	
Castellar	
Castillon	
Châteauneuf-Grasse	
Châteauneuf-Villevieille	
Coaraze	
La Colle-sur-Loup	
Colomars	
Contes	
L'Escarène	
Falicon	
Gattières	
La Gaude	
Gilette	
Gorbio	
Grasse	
Levens	
Lucéram	
Mouans-Sartoux	
Mougins	
Opio	
Pégomas	
Peille	
Peillon	
Peymeinade	
Roquefort-les-Pins	
La Roquette-sur-Siagne	
La Roquette-sur-Var	
Le Rouret	
Sainte-Agnès	
Saint-Blaise	
Saint-Jeannet	
Saint-Paul-de-Vence	



