

ASSEMBLEE DE CORSE
COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 6 MAI 2020

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

LANCIU DI UNA CHJAMA A PRUGETTI PE A CREAZIONE
DI 50 PIAZZE D'ALLOGHJU IN RESIDENZA AUTUNUMIA
NANTU A U TERRITORIU DI A CORSICA

LANCEMENT D'UN APPEL A PROJETS POUR
LA CREATION D'UNE OFFRE DE 50 PLACES
D'HEBERGEMENT EN RESIDENCE AUTONOMIE
SUR LE TERRITOIRE DE LA CORSE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

1. Contexte démographique de la Corse : un phénomène de vieillissement de la population particulièrement marqué

La Corse est un territoire particulièrement concerné par le vieillissement de sa population, avec notamment l'arrivée aux âges élevés des générations du baby-boom et l'allongement de l'espérance de vie.

Aujourd'hui, la Corse compte 94 000 personnes âgées de plus de 60 ans, soit 29% de la population insulaire. Selon les projections de l'INSEE, dont les plus récentes ont été publiées en avril 2019, à l'horizon 2030, la Corse comptera 34 000 personnes âgées de plus qu'aujourd'hui. En seulement dix ans, les personnes âgées de plus de 60 ans passeront donc de 94 000 à 128 000, soit 38 % de plus qu'aujourd'hui. Cette hausse, plus marquée que celle de l'ensemble de la population (+ 10 %), confirme le vieillissement démographique insulaire. En particulier, le nombre de personnes de 75 ans ou plus augmenterait de 58 % entre 2015 et 2030 contre 27 % au niveau national.

Ce vieillissement important entraîne à la fois une augmentation sensible du nombre de personnes âgées dépendantes (15 000 à ce jour et 21 000 à l'horizon 2030, soit + 6 000) mais aussi des personnes âgées encore autonomes, pour lesquels l'enjeu est de prévenir au mieux leur perte d'autonomie, en accompagnant davantage leur maintien à domicile et en leur proposant de nouvelles offres en alternative à un hébergement en EHPAD, lorsque le maintien à domicile n'est plus possible ou souhaité.

2. Une volonté de renforcer et diversifier l'offre d'hébergement proposée aux personnes âgées : création de 50 places de résidence autonomie

Confortée par ce constat, la Collectivité de Corse inscrit sa politique du bien vieillir dans une stratégie qui poursuit plusieurs objectifs, lesquels sont complémentaires et ont vocation à construire une politique à la fois globale et cohérente, dans une logique d'anticipation des besoins de la population.

Parmi ces objectifs, le maintien à domicile est une priorité mais ne constitue pas la seule réponse. En effet, la politique mise en œuvre en faveur du bien vieillir repose également sur une volonté forte de développer encore davantage la prévention de la perte d'autonomie des seniors, d'inscrire l'accompagnement des personnes âgées et de leurs aidants dans une logique de parcours coordonné et sur une volonté de renforcer et diversifier l'offre de prise en charge existante.

C'est notamment dans le cadre de cet objectif de renforcement et de diversification

de l'offre médico-sociale existante en Corse, mais aussi afin de renforcer la prévention, que le prughjettu d'azzione suciale 2018-2021 de la Collectivité de Corse prévoit la création d'une offre d'hébergement en résidence autonomie sur le territoire insulaire.

Afin de permettre la concrétisation de cet objectif, la Collectivité de Corse va lancer un appel à projet pour la création d'une offre de 50 places d'hébergement en résidence autonomie.

Il est important de rappeler que la Corse est à ce jour le seul territoire qui ne dispose pas d'une offre d'hébergement en résidence autonomie. Au regard des besoins du territoire ce type d'offre s'avère pourtant pertinent.

Les résidences autonomies sont des établissements médico-sociaux qui s'adressent principalement aux personnes âgées valides ou faiblement dépendantes mais peuvent aussi accueillir, dans la limite de 15 % de la capacité autorisée, des personnes en situation de handicap ou encore des étudiants et jeunes travailleurs.

En lançant un appel à projet pour la création d'une offre de résidences autonomie, le Collectivité de Corse souhaite développer une formule alternative entre le domicile ordinaire et l'institution (EHPAD notamment). Au sein de ces structures, les résidents disposent d'un logement individuel et bénéficient également d'espaces collectifs afin de faciliter et favoriser le lien social et les échanges entre les résidents. Les loyers sont modérés, ce qui donne un caractère social à ces établissements.

Au sein des résidences autonomie, les personnes âgées se voient proposer un accompagnement médico-social spécifique afin de prévenir la perte d'autonomie et maintenir le lien social. A ce titre, un programme d'action est élaboré par le gestionnaire et proposé aux résidents.

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents un logement individuel (avec espace cuisine et salle de bains) avec un loyer modéré, ainsi que des prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie, définies par décret. Ces prestations, qui peuvent être mutualisées et externalisées, peuvent également être proposées à des non-résidents.

Les résidences autonomie facilitent l'accès de leurs résidents à des services d'aide et de soins à domicile.

La Corse compte aujourd'hui trente-huit autorisations de structure qui permettent l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD / USLD) pour une capacité total de 2 000 lits. Les EHPAD de Corse connaissent des taux d'occupation relativement bas (entre 85 et 90 % en moyenne).

L'accompagnement des personnes âgées qui vivent à domicile est rendu possible grâce à l'intervention de dix-huit services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) sur l'ensemble du territoire.

La création d'une offre de 50 places en résidence autonomie a pour objectif de venir constituer une nouvelle offre, complémentaire à l'offre existante (à l'instar de l'habitat inclusif), dans une logique prospective qui allie les enjeux de prévention de la perte d'autonomie et les enjeux sociétaux avec le caractère social des résidences

autonomie et l'inclusion qu'elles favorisent.

3. Lancement d'un appel à projet pour la création de 50 places d'hébergement en résidence autonomie sur le territoire de la Corse

Les résidences autonomie, qui relèvent de la compétence exclusive du Président du Conseil Exécutif, sont des établissements médico-sociaux. Leur autorisation est exclusivement délivrée dans le cadre d'un appel à projet qui répond aux modalités législatives et réglementaires fixées par le Code de l'action sociale et des familles et le Code de la construction et de l'habitat.

Le présent rapport a pour objet de présenter les modalités de lancement de l'appel à projet « résidence autonomie » et d'en faire valider le contenu du cahier des charges afin d'autoriser son lancement dès le jeudi 16 avril 2020.

L'avis d'appel à projet ainsi que le cahier des charges et ses annexes sont joints au présent rapport.

Le cahier des charges reprend notamment les conditions techniques prévues par la réglementation. Il précise également que cet appel à projet est ouvert aux acteurs publics, aux collectivités locales ainsi qu'aux opérateurs associatifs et privés.

Les projets pourront être réalisés soit :

- par création d'établissements ex-nihilo
- ou par extension d'établissements existants

Les places de résidence autonomie qui bénéficieront d'une autorisation à l'issue de l'appel à projet pourront être partiellement habilitées à l'aide sociale, selon la procédure réglementaire existante. Il est toutefois à préciser que le modèle économique du projet ne devra pas reposer sur cette habilitation potentielle.

Au global, 50 places maximum seront autorisées à l'issue de la procédure d'appel à projet, dans la limite de trois projets au maximum, et sous réserve des dossiers réceptionnés.

Le candidat devra démontrer la pertinence de son projet en fonction des besoins de la population du territoire d'implantation. Afin de favoriser l'inclusion des résidents et leur permettre de conserver une certaine autonomie et une vie sociale, le candidat devra veiller à garantir une accessibilité aux services de proximité, aux commerces, aux professionnels de santé... L'objectif est que les résidents puissent poursuivre leurs activités à l'extérieur de l'établissement.

Le candidat devra également intégrer au projet architectural la dimension ergonomique et domotique afin de dépasser les solutions les plus classiques et proposer un dispositif global qui soit complètement adapté à la perte d'autonomie et à la prévention. L'objectif étant que les installations proposées permettent de donner le plus d'autonomie possible aux résidents (déplacements, cuisine, loisirs, salle de bains, gestion des éclairages, domotique, sécurité...).

Les critères techniques de construction de la résidence devront répondre aux normes permettant aux résidents de percevoir l'aide personnalisée au logement

(APL) allouée par la caisse d'allocation familiale ou à défaut l'allocation logement à caractère social. (Article L. 353-2 CCH conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements et article L. 351-2 CCH : Domaine d'application et APL).

Les résidents ont le statut de locataires. Ils peuvent percevoir l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile pour financer tout ou partie d'une aide afin de compenser leur perte d'autonomie. L'APA ne peut pas être utilisée afin de financer le loyer. Ils peuvent également percevoir l'aide sociale à l'hébergement, sous réserve de l'habilitation à l'aide sociale des places autorisées.

Les candidats disposent d'un délai de 120 jours à compter de la publication de l'avis d'appel à projet afin d'élaborer et transmettre leurs projets. A l'issue de cette période, les services de la Collectivité de Corse procéderont à l'examen des candidatures avant une présentation des dossiers devant la commission d'information et de sélection d'appel à projet médico-social. Sur la base d'un classement établi par la commission, le Président du Conseil Exécutif de Corse prendra la ou les décisions d'autorisation.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée de Corse :

- d'approuver la création d'une nouvelle offre de 50 places d'hébergement en résidence autonomie sur le territoire de la Corse.
- d'approuver l'avis d'appel à projet ainsi que le cahier des charges tels qu'ils sont annexés au présent rapport.
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à lancer l'appel à projet relatif à la création d'une offre de 50 places d'hébergement en résidence autonomie sur le territoire de la Corse.
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à procéder à la sélection des candidatures selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et à délivrer les autorisations qui en découlent.
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer l'ensemble des actes à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

AVIS D'APPEL A PROJET MEDICO-SOCIAL

N°

**POUR LA CREATION D'UNE OFFRE DE 50 PLACES D'HEBERGEMENT EN
RESIDENCE AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE DE LA CORSE**

Autorité compétente pour délivrer l'autorisation : Le Président du Conseil Exécutif de Corse

Délibération de l'Assemblée de Corse N° AC XX des mars 2020

Date de publication de l'appel à projet : 16 /04/ 2020

Date limite de dépôt des candidatures : 13 /08/ 2020 à 16h

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

1 - Qualité et adresse de l'autorité de tarification :

Cullettività di Corsica

Direzione Generale Aghjunta
de l'Affari Suciari è Sanitarii
Direzione di l'Autunumia
Palazzu di a Cullettività di Corsica
22 Corsu Grandval
20 000 Aiacciu

Collectivité de Corse

Direction Générale Adjointe en charge
des Affaires Sociales et Sanitaires
Direction de l'Autonomie
Hôtel de la Collectivité de Corse
22 cours Grandval
20 000 Aiacciu

2 - L'objet de l'appel à projet et les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

La Collectivité de Corse lance un appel à projet pour la création de 50 places en Résidence Autonomie, sur le territoire de la Corse, à destination principale des personnes âgées de 60 ans et plus qui sont autonomes, et des personnes en perte d'autonomie, dans des proportions limitées qui sont définies par la réglementation en vigueur et reprises dans le présent cahier des charges.

Au global, 50 places maximum seront autorisées à l'issue de la procédure d'appel à projet, sous réserve des dossiers réceptionnés et dans la limite de trois projets au maximum. Les places autorisées seront ventilées en fonction de la nature des projets retenus (adossement à un EHPAD ou structure autonome).

La Corse est actuellement le seul territoire qui ne dispose pas d'une offre d'hébergement en résidence autonomie.

La création d'une offre d'hébergement sous la forme d'une résidence autonomie, en Corse, répond à la fois à une volonté de renforcement et de diversification de l'offre existante sur le territoire insulaire.

Avec le lancement de cet appel à projet, l'objectif est également de répondre aux enjeux du vieillissement de la population, en misant notamment sur la prévention de la perte d'autonomie et l'inclusion à la fois sociétale et sociale des personnes âgées.

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents un logement individuel (espace cuisine et salle de bains) avec un loyer modéré, ainsi que des prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie, définies par décret. Ces prestations, qui peuvent être mutualisées et externalisées, peuvent également être proposées à des non-résidents.

Les résidences autonomie facilitent l'accès de leurs résidents à des services d'aide et de soins à domicile.

Peuvent aussi être accueillis dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, des personnes handicapées, des étudiants et jeunes travailleurs, dans des proportions égales ou inférieures à 15 % de la capacité autorisée. Les résidences autonomie accueillent les personnes seules ou les couples, s'agissant d'un couple, les critères d'admission s'appliquent à chaque membre.

L'objectif est de compléter l'offre d'hébergement existante et de répondre aux besoins d'accompagnement évolutif des personnes valides ou faiblement dépendantes, en adaptant au contexte particulier de la Corse, le concept de résidence autonomie prévu par la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV).

Les résidences autonomie relèvent de façon combinée, du code de la construction et de l'habitation et du code de l'action social et des familles.

Les dispositions légales et réglementaires qui s'appliquent sont les suivantes :

- La loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;
- La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- La loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'Hôpital et relative aux Patients, à la Santé et aux Territoires (HPST) ;
- La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 dite « Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement » ;
- La loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;
- Le code du CASF notamment les articles L 233-4, L 311-3 à L 311-8, L 312-1, L 312-8, L 313-3 à L 313-5, L 313-8, L 313-12, L 313-16, L 313-23, L 314-1 à L 314-8, L 342-1, L 331-5,

L 471-3, L 472-10, L 474-2 ou L 474-5, D 311-0-3, D 312-176-7 et 10, D 312-203, D 313-24-1 à 3, R 233-18, R 313-5, R 313-4-3, R 313-6 ;

- Le code de la santé publique (CSP) ;
- Le code de la construction et de l'habitat notamment au sens des articles L 111-3, R 111-3, L 351-2, L 353-2, L 633-1 et suivants, R 633-1 ;
- Le décret n° 2010-344 du 31 mars 2010 (article R 314-1 et suivants du CASF) ;
- Le décret n° 2010-1731 du 30 décembre 2010 (articles D 311 et suivants du CASF) ;
- Le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées ;
- Le décret n° 2016-1743 du 15 décembre 2016 relatif à l'annexe au contrat de séjour dans les établissements d'hébergement sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées ;
- L'arrêté du 30 août 2010 relatif au contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques du projet déposé dans le cadre de la procédure de l'appel à projets mentionnée à l'article L 315-1-1 du CASF ;
- L'arrêté du 17 octobre 2011 relatif aux caractéristiques techniques des opérations de construction ;
- La circulaire DDSC n° 2007-36 du 15 mai 2007 relative au classement et à la réglementation sécurité incendie (habilitation ou ERP), applicable aux établissements accueillant des personnes âgées, y compris les logements-foyers pour personnes âgées ;
- La délibération n° 18/281 AC de l'Assemblée de Corse prenant acte « di u prughjettu d'azione sociale 2018-2021 » constitutif de la feuille de route relative aux compétences de la collectivité de Corse en matière d'affaires sociales pour la période 2018-2021 ;
- La délibération n° du xx/xx/xxxx autorisant le lancement de l'avis d'appel à projet n°xxxx

3 - Le cahier des charges

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 internet de la Collectivité de Corse : <https://www.isula.corsica> où il sera déposé, le jour de la publication du présent avis d'appel à projet, au recueil des actes administratifs.

Il peut être adressé par courrier ou par messagerie, sur simple demande écrite formulée auprès de la Collectivité de Corse à l'une des adresses électroniques suivantes :

- patrick.antonetti@isula.corsica
- marguerite.fratacci@isula.corsica

4 - Les modalités d'instruction des projets et critères de sélection

La grille précisant les critères de sélection et les modalités de notation des projets fait l'objet de l'**annexe 2** du présent avis.

Les projets seront analysés par le(s) instructeur(s), désigné(s) par le Président du Conseil Exécutif de Corse, selon trois étapes :

- Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier de candidature, conformément aux articles R 313-5 et suivants du CASF. Les dossiers qui seraient incomplets au niveau des informations fournies en application du 1° de l'article R 313-4-3 du même code, feront l'objet d'une demande de mise en conformité. Un délai de 8 jours sera accordé pour la régularisation ;
- Vérification de l'adéquation du projet avec les besoins décrits dans le cahier des charges ;
- Analyse sur le fond des projets, en fonction des critères de sélection prédéfinis et publiés en **annexe 2** du présent appel à projet.

Les dossiers parvenus ou déposés après la date limite de dépôt des dossiers ne seront pas recevables (le cachet de la poste ou le récépissé de dépôt faisant foi).

Les dossiers transmis à la Collectivité de Corse dans les délais fixés feront l'objet d'une instruction technique, si les critères d'éligibilité sont intégralement respectés.

Un compte rendu motivé sur chacun des projets sera établi et un classement sera proposé sur la base d'une grille d'évaluation reprenant chaque critère d'évaluation et appliquant la pondération retenue (Cf. cahier des charges). Ces éléments seront présentés par le(s) instructeur(s) à la Commission d'Information et de Sélection d'Appels A Projets (CISAAP).

Les projets seront ensuite examinés et classés par la commission de sélection dont la composition fait l'objet d'un arrêté du Président du Conseil Exécutif, publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse. Les porteurs de projets pourront être auditionnés par cette commission.

Ne seront pas soumis à la commission de sélection, les projets répondant à un cas de refus préalable au sens de l'article R 313-6 du CASF.

Sur la base du classement établi par la CISAAP, le Président du Conseil Exécutif prendra une décision d'autorisation.

La liste des projets par ordre de classement puis la décision d'autorisation seront publiés au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Une décision individuelle sera notifiée à l'ensemble des candidats.

5 - Les documents exigés à l'appui de la candidature (Cf. cahier des charges) :

Conformément à l'article R 313-4-3 du CASF, chaque candidat, personne physique ou morale gestionnaire responsable du projet, adresse en une seule fois à la Collectivité de Corse, par lettre recommandée avec accusé de réception et en format numérique (clé USB), les documents suivants :

1° Concernant la candidature :

- Les documents permettant de l'identifier, notamment un exemplaire de ses statuts et Kbis s'il s'agit d'une personne morale de droit privé ;
- Une déclaration sur l'honneur datée et signée, certifiant qu'il ne fait pas l'objet de l'une des condamnations devenues définitives, mentionnées au livre III du CASF ;
- Une déclaration sur l'honneur datée et signée, certifiant qu'il ne fait pas l'objet d'une 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 ;
- Une copie de la dernière certification aux comptes en vertu du code de commerce (si nécessaire) ;
- 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 ;
- Les documents permettant le cas échéant d'identifier le ou les organismes associés à la réponse (bailleur, constructeurs) ;
- Une fiche contact à compléter (**annexe 3**).

2° Concernant la réponse au projet :

- Une lettre d'intention
- Tout document permettant de détailler de manière complète le projet, en réponse aux besoins décrits par le cahier des charges (motivation, localisation géographique au regard des besoins du territoire, public ciblé, analyse des besoins, description générale du projet, capacité souhaitée, si demande d'habilitation à l'aide sociale dans quelle proportion, etc. ...)
- Un état descriptif des principales caractéristiques auxquelles le projet doit satisfaire, dont le contenu minimal est fixé par arrêté du 30 août 2010, comportant notamment un bilan financier, un plan de financement et un budget prévisionnel en année pleine ;
- Le cas échéant, l'exposé précis des variantes proposées et les conditions de respect des exigences minimales que ces dernières doivent respecter ;
- Dans le cas où, plusieurs personnes physiques ou morales gestionnaires s'associent pour proposer un projet, un état descriptif des modalités de coopération et de partenariat envisagés.

6 - Les modalités de dépôt

Les candidats doivent adresser, dans une seule enveloppe cachetée, un exemplaire complet de leur dossier de réponse, comprenant deux enveloppes distinctes sous les formes suivantes :

- Enveloppe N°1 sur laquelle il sera mentionné : APPEL À PROJET RA n° 2020/../
CANDIDATURE et NE PAS OUVRIR, comprenant :
 - deux exemplaires papier
 - une clef USB contenant les éléments de la candidature
- Enveloppe N°2 sur laquelle il sera mentionné : APPEL À PROJET RA n°2020/../
PROJET et NE PAS OUVRIR, comprenant :
 - deux exemplaires papier
 - une clef USB contenant les éléments du projet

Les pages seront numérotées et le dossier inclura un sommaire détaillé et numéroté.

Le candidat pourra transmettre ses éléments de réponse soit :

- **Par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse suivante :**

Collectivité de Corse
Direction Générale Adjointe en charge
des Affaires Sociales et Sanitaires
Direction de l'Autonomie
Hôtel de la Collectivité de Corse
22 Cours Grandval
2000 Ajaccio

- **Par dépôt, en main propre contre récépissé, les jours ouvrés de 9 h à 12 h et de 14h à 16 h à l'adresse suivante :**

Collectivité de Corse
Direction Générale Adjointe en charge
des Affaires Sociales et Sanitaires
Direction de l'Autonomie
Service du pilotage de l'offre médico-sociale
Résidence A Casaiola
1 rue François VITTORI - 20600 BASTIA

7 - Date limite de réception ou de dépôt des dossiers

La date limite de réception ou de dépôt des dossiers est le 13/08/2020 à 16 heures.

8 - Les modalités de dialogue entre les candidats et l'autorité compétente

Durant la période de dépôt des projets, et au plus tard huit jours avant l'expiration du délai de réception des réponses, les candidats peuvent solliciter, par écrit, des précisions complémentaires.

Les demandes sont transmises par voie électronique, en mentionnant en objet du courriel, la référence «Appel à projets RA n° xx du .././2020 », à l'une des adresses suivantes :

- patrick.antonetti@isula.corsica
- marguerite.fratacci@isula.corsica

Les précisions à caractère général seront communiquées à l'ensemble des candidats, au plus tard cinq jours avant l'expiration du délai de réception des réponses.

9 - Publication et modalités de consultation de l'avis

Le présent avis d'appel à projet est publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Cet avis est consultable et téléchargeable sur le site internet de la Collectivité de Corse :

<https://www.isula.corsica>

10 - Annexes

- **Annexe 1** : Cahier des charges (sommaire page 7)
- **Annexe 2** : Grille d'évaluation (page 21)
- **Annexe 3** : Fiche contact (page 22)

Annexe 1 - LE CAHIER DES CHARGES -

APPEL A PROJET N° **xx / xx / 2020**

RELATIF A LA CREATION D'UNE OFFRE D'HEBERGEMENT DE 50 PLACES EN RESIDENCE
AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE DE LA CORSE

SOMMAIRE

	<i>Pages</i>
• Préambule	8
1 - CADRE JURIDIQUE DE L'APPEL A PROJET	
1.1 Les dispositions légales et réglementaires	10
2 - OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	
2-1 Territoire d'implantation	11
2-2 Le public concerné	11
2.3. Les porteurs de projet.....	12
3 - MISSIONS ET PRESTATIONS	
3-1 Prestations minimales exigées.....	12
3-2 Les actions de prévention de la perte d'autonomie.....	13
3-3 Exigences requises afin d'assurer la qualité de l'accompagnement des usagers	14
4 - PROJET D'ETABLISSEMENT	
4-1 Avant-projet d'établissement.....	14
4-2 Les admissions et sorties.....	15
5 - EXIGENCES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES	
5-1 Conception générale	15
5-2 Descriptif des aménagements concernant l'hébergement	16
5-3 Descriptif des aménagements, services et prestations, concernant les espaces collectifs..	17
6 - CARACTERE SOCIAL DES LOGEMENTS	18
7 - PARTENARIATS ET COOPERATION	18
8 - DUREE DE L'AUTORISATION ET DELAI DE MISE EN ŒUVRE	
8-1 Durée de l'autorisation.....	19
8-2 Délai de mise en œuvre	19
9 – LES GARANTIES DU PROJET	19
10 - COUT PREVISIONNEL ET MODALITES DE FONCTIONNEMENT	
10-1 Aspects financiers/Plan d'investissement	19
10-2 Moyens en personnel et qualité du recrutement	20
Annexes 2 et 3	21/22

APPEL A PROJET N° **xx / xx / 2020**
RELATIF A LA CREATION D'UNE OFFRE D'HEBERGEMENT DE 50 PLACES EN RESIDENCE
AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE DE LA CORSE

ANNEXE 1

LE CAHIER DES CHARGES

Préambule

Le présent document, annexé à l'avis d'appel à projet émis par la Collectivité de Corse, en vue de la création de 50 places en résidence autonomie, constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidatures devront se conformer.

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) précise les solutions intermédiaires pour les personnes âgées entre le maintien à domicile et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendants (EHPAD).

Dans ce contexte, les résidences autonomie sont des établissements médico-sociaux destinés en premier lieu, aux personnes âgées de 60 ans et plus, valides et autonomes, seules ou en couple, qui ont besoin de préserver au mieux leur autonomie, en vivant dans un cadre adapté et sécurisant, à proximité des commerces, des transports et des services. Cette offre s'adresse ainsi aux personnes âgées dont le maintien à domicile est rendu difficile mais qui ne souhaitent pas, pour autant, se diriger vers un hébergement en EHPAD. Il s'agit d'une offre intermédiaire, à vocation sociale, avec des loyers modérés et une possibilité de percevoir des prestations sociales.

Cependant, peuvent également être accueillis, les personnes handicapées, étudiants et jeunes travailleurs, selon les règles détaillées dans le présent cahier des charges (jusqu'à 15% de la capacité autorisée).

Ces établissements comportent à la fois des logements individuels, privatifs et des espaces communs dédiés à la vie collective.

Les projets pourront être réalisés soit :

- par création d'établissements ex-nihilo
- ou par extension d'établissements existants

Les places de résidence autonomie qui bénéficieront d'une autorisation à l'issue de l'appel à projet pourront être partiellement habilitées à l'aide sociale, selon la procédure réglementaire existante. Il est toutefois à préciser que le modèle économique du projet ne devra pas reposer sur cette habilitation potentielle.

Au global, 50 places maximum seront autorisées à l'issue de la procédure d'appel à projet, dans la limite de trois projets au maximum, et sous réserve des dossiers réceptionnés. Les places autorisées seront ventilées en fonction de la nature des projets retenus (adossement à un EHPAD ou structure autonome).

A titre indicatif :

- les résidences autonomie adossées à un EHPAD existant devront comporter une capacité minimale de 10 places ;
- Les résidences autonomie non rattachées à un EHPAD existant devront comporter une capacité minimale de 20 places ;
- La capacité maximale par résidence autonomie étant fixée à 30 places.

Dans ce cadre, il convient de rappeler brièvement quelques éléments d'état des lieux du contexte démographique territorial et du secteur médico-social.

La Corse compte aujourd'hui trente-huit autorisations de structure qui permettent l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD / USLD) pour une capacité total de 2000 lits. Les EHPAD de Corse connaissent des taux d'occupation relativement bas (entre 85 et 90% en moyenne).

L'accompagnement des personnes âgées vivant à domicile est rendu possible grâce à l'intervention de dix-huit services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) sur l'ensemble du territoire.

La Corse est un territoire particulièrement concerné par le vieillissement de sa population, avec notamment l'arrivée aux âges élevés des générations du baby-boom et l'allongement de l'espérance de vie.

Aujourd'hui, la Corse compte 94 000 personnes âgées de plus de 60 ans, soit 29% de la population insulaire. Selon les projections de l'INSEE, dont les plus récentes ont été publiées en avril 2019, à l'horizon 2030, la Corse comptera 34 000 personnes âgées de plus. En seulement dix ans, les personnes âgées de plus de 60 ans passeront donc de 94 000 à 128 000, soit 38% de plus qu'aujourd'hui. Cette hausse, plus marquée que celle de l'ensemble de la population (+ 10 %), confirme le vieillissement démographique insulaire, en particulier, le nombre de personnes de 75 ans ou plus augmenterait de 58 % entre 2015 et 2030 contre 27 % au niveau national.

Ce vieillissement important entraine à la fois une augmentation sensible du nombre de personnes âgées dépendantes (15 000 à ce jour et 21 000 à l'horizon 2030, soit + 6000) mais aussi des personnes âgées encore autonomes, pour lesquelles l'enjeu est de prévenir au mieux leur perte d'autonomie, en accompagnant davantage leur maintien à domicile et en leur proposant de nouvelles offres en alternative à un hébergement en EHPAD.

Confortée par ce constat, la Collectivité de Corse souhaite s'inscrire dans une politique ambitieuse « du bien vieillir » en apportant une réponse aux besoins d'accompagnement évolutif des personnes âgées valides ou faiblement dépendantes sur son territoire, mais également des solutions adaptées aux personnes handicapées vieillissantes autonomes.

La création d'une résidence autonomie a pour objectif de venir constituer une nouvelle offre, complémentaire à celle existante (à l'instar de l'habitat inclusif), dans une logique prospective qui allie les enjeux de prévention de la perte d'autonomie et les enjeux sociétaux, en favorisant l'inclusion et le caractère social des résidences autonomie.

1 - CADRE JURIDIQUE DE L'APPEL A PROJET

Les résidences autonomie relèvent d'une double réglementation, issue à la fois du code de l'habitat, articles L 633-1 à L 633-5 et R 111-3 et du code de l'action sociale et de la famille, inscrites dans la catégorie des services médico-sociaux mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1.

Le CASF, notamment son article L 313-1-1 définit la procédure d'autorisation de création, extension et transformation des établissements et services sociaux et médico-sociaux par une procédure d'appels à projets.

En application de l'article L 313-4 du CASF, l'autorisation sera délivrée si le projet :

- Satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code ;
- Répond au présent cahier des charges ;
- Présente un coût de fonctionnement en année pleine n'entraînant pas de charges excessives ou hors de proportion pour le territoire de Corse, au sens de l'article L 313-8 du CASF.

1-1 Les dispositions légales et réglementaires qui s'appliquent sont notamment les suivantes :

- La loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;
- La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- La loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'Hôpital et relative aux Patients, à la Santé et aux Territoires (HPST) ;
- La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 dite « Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement » ;
- La loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;
- Le code du CASF notamment les articles L 233-4, L 311-3 à L 311-8, L 312-1, L 312-8, L 313-3 à L 313-5, L 313-8, L 313-12, L 313-16, L 313-23, L 314-1 à L 314-8, L 342-1, L 331-5, L 471-3, L 472-10, L 474-2 ou L 474-5, D 311-0-3, D 312-176-7 et 10, D 312-203, D 313-24-1 à 3, R 233-18, R 313-5, R 313-4-3, R 313-6 ;
- Le code de la santé publique (CSP) ;
- Le code de la construction et de l'habitat notamment au sens de l'article L 111-3, R 111-3, L 351-2, L 353-2, L 633-1 et suivants, R 633-1 ;
- Le décret n° 2010-344 du 31 mars 2010 (article R 314-1 et suivants du CASF) ;
- Le décret n° 2010-1731 du 30 décembre 2010 (articles D 311 et suivants du CASF) ;
- Le décret n°2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées ;
- Le décret n° 2016-1743 du 15 décembre 2016 relatif à l'annexe au contrat de séjour dans les établissements d'hébergement sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées ;
- L'arrêté du 30 août 2010 relatif au contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques du projet déposé dans le cadre de la procédure de l'appel à projets mentionnée aux articles L 315-1-1 et R 313-4-3 du CASF ;
- L'arrêté du 17 octobre 2011 relatif aux caractéristiques techniques des opérations de construction ;
- La circulaire DDSC n° 2007-36 du 15 mai 2007 relative au classement et à la réglementation sécurité incendie (habilitation ou ERP) applicable aux établissements accueillant des personnes âgées, y compris les logements-foyers pour personnes âgées ;
- La délibération n° 18/281 AC de l'Assemblée de Corse prenant acte « di u prughjettu d'azione sociale 2018-2021 » constitutif de la feuille de route relative aux compétences de la collectivité de Corse en matière d'affaires sociales pour la période 2018-2021 ;
- La délibération n° du xx/xx/xxxx autorisant le lancement de l'avis d'appel à projet n°xxxx

2 - OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les résidences autonomie se distinguent par leur statut juridique, elles peuvent être publiques, privées non lucratives ou privées à caractère commercial.

Conformément à l'article D 313-24-3 du CASF, si la résidence autonomie est située dans le même immeuble qu'un EHPAD, elle doit être installée dans un bâtiment ou dans un corps de bâtiment de l'immeuble distinct ou dans des locaux constitués en unités de vie autonome, distinctes de l'EHPAD.

Par conséquent, les candidats doivent proposer les modalités de réponse qu'ils estiment les plus pertinentes pour satisfaire aux objectifs et besoins qu'ils décrivent, de manière à assurer la qualité de l'accueil et l'accompagnement de ce public.

2-1 Territoire d'implantation

Le territoire d'implantation des places de résidence autonomie du présent appel à projet est celui de la Corse.

Le candidat devra démontrer la pertinence de son projet en fonction des besoins de la population du territoire d'implantation.

Afin de favoriser l'inclusion des résidents et leur permettre de conserver une certaine autonomie et une vie sociale, le candidat devra veiller à garantir une accessibilité aux services de proximité, aux commerces, aux professionnels de santé...

2-2 Le public concerné

Les règles relatives aux publics accueillis, notamment au regard de leur degré d'autonomie sont les suivantes (article D 313-15 du décret *n° 2016-696 du 27 mai 2016*) :

- Les résidences autonomie accueillent principalement des personnes âgées 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 mentionne les modalités d'accueil et de vie de personnes en perte d'autonomie et qu'une convention de partenariat soit conclue avec d'une part, un établissement mentionné 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 cet article ;
- Elles peuvent accueillir une proportion de résidents classés en GIR 1 à 3, ne dépassant pas 15 % de la capacité autorisée ou une proportion des résidents classés en GIR 1 à 2 ne dépassant pas 10 % de la capacité autorisée ;
- Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, des personnes handicapées, des étudiants et jeunes travailleurs, dans des proportions égales ou inférieures à 15 % de la capacité autorisée peuvent aussi être accueillis.
- Ces places ne sont prises en compte, ni pour déterminer les seuils de niveau de dépendance à accueillir, ni pour déterminer le nombre de places éligibles au forfait autonomie.

En cas de dépassement de ces seuils, fixés pour ces établissements, une orientation vers un accueil plus adapté doit être proposée dans un délai maximum d'un an (article D 313-24-1 du CASF).

2-3 Les porteurs de projet

L'appel à projet est ouvert aux acteurs publics, aux collectivités locales ainsi qu'aux opérateurs associatifs et privés.

3 - MISSIONS ET PRESTATIONS

Les résidences autonomie ont pour mission d'accompagner les personnes âgées autonomes pour un mieux vivre ensemble en leur permettant de préserver leur autonomie. Elles proposent aux personnes accueillies des prestations minimales individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie définies à l'annexe 2-3-2 du CASF du décret n° 2016-696 du 27 mai 2016.

Cet habitat intermédiaire permet d'apporter une solution optimale aux attentes de nos aînés, par la conservation d'une autonomie de vie équivalente à celle de l'ancien domicile, dans un environnement sécurisé et agréable, enrichi d'une vie sociale et dans lequel leur sont proposées des actions de prévention de la perte d'autonomie.

Elles accueillent les personnes seules ou en couple, les critères d'admission s'appliquent à chaque membre.

Le porteur de projet devra décrire la nature, les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre ainsi que le montant de ces prestations, dans le cadre de l'appel à projet. Il devra veiller à garantir une accessibilité financière pour les personnes âgées du territoire.

Il devra également mentionner les prestations dans le livret d'accueil et dans le contrat de séjour.

Les prestations proposées par l'établissement doivent répondre aux besoins des résidents et s'inscrivent dans leur projet de vie.

3-1 Prestations minimales exigées

L'annexe 2-3-2 du décret précité, définit la liste des prestations minimales individuelles ou collectives à délivrer aux personnes vivant en résidence autonomie auxquelles le porteur devra répondre. Ces prestations minimales sont les suivantes :

- La gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie ;
- L'élaboration et le suivi du contrat de séjour de ses annexes et ses avenants ;
- La mise à disposition d'un logement privatif au sens de l'article R 111-3 du CCH avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision ;
- La mise à disposition et entretien des espaces collectifs (articles L 633-1 et R 633-1 du CCH) ;
- L'accès à une offre d'actions collectives et/ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de la résidence autonomie ou à l'extérieur de celle-ci ;
- L'accès à un service de restauration par tous moyens ;
- L'accès à un service de blanchisserie par tous moyens ;
- L'accès aux moyens de communication, y compris internet, dans tout ou partie de l'établissement ;
- L'accès à un dispositif de sécurité apportant au résident une assistance par tous moyens de se signaler 24h/24h ;
- L'accès aux animations et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement et l'organisation d'activités extérieures (ces prestations peuvent être mutualisées et externalisées, elles peuvent également être proposées à des non-résidents).

Le dossier du candidat devra apporter les éléments permettant de vérifier que l'ensemble de ces prescriptions minimales sont respectées.

Les prestations de restauration, l'entretien du logement et du linge, les animations extérieures à la résidence peuvent être proposés en supplément et faire l'objet de facturation aux résidents.

Le coût de chacune de ces prestations annexes, proposées par le candidat, devra être détaillé et chiffré. Il sera porté une attention particulière à l'accessibilité financière des différents services proposés.

3-2 Les actions de prévention de la perte d'autonomie

Comme instaurées par la loi ASV, les résidences autonomie ont une mission de prévention de la perte d'autonomie. Cette mission intrinsèque à l'ensemble des besoins des résidents, doit être déclinée concrètement dans le projet d'établissement.

Les résidences autonomie sont tenues d'organiser des actions au sein leur structure. Ces actions peuvent également être ouvertes aux personnes âgées extérieures à la résidence et réalisées par des moyens différents : prestataires extérieurs, temps d'animateur coordonnateur mutualisé avec une autre structure, ou mixité des solutions.

Une attention particulière sera portée aux projets proposant des actions individuelles et collectives en faveur :

- Du maintien ou l'entretien des facultés physiques, cognitives, sensorielles, motrices et psychiques ;
- De la nutrition, la diététique, la mémoire, le sommeil, les activités physiques et sportives, l'équilibre et la prévention des chutes ;
- Du repérage et la prévention des difficultés sociales et de l'isolement social, le développement du lien social et de la citoyenneté ;
- De l'information et le conseil en matière de prévention en santé et de l'hygiène ;
- De la sensibilisation à la sécurisation du cadre de vie, à l'utilisation des aides techniques et le repérage des fragilités.

Aussi, le porteur de projet 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 la structure.

Afin de financer les actions de prévention de la perte d'autonomie, la loi ASV prévoit la mise en place d'un forfait autonomie, dont les conditions d'application sont définies dans le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016.

Le forfait autonomie sera versé sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM).

Les dépenses prises en charge par ce forfait ne peuvent donner lieu à facturation aux résidents sur leur redevance.

Le gestionnaire d'une résidence autonomie transmet tous les ans, au plus tard le 30 avril, au Président du Conseil Exécutif de Corse, les informations mentionnées au 4° de l'article R. 233-18 du CASF (données nécessaires au suivi de l'activité de la conférence des financeurs mentionnées à l'article L 233-4 du même code).

3-3 Exigences requises afin d'assurer la qualité de l'accompagnement des usagers

Conformément à la loi de 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale, les résidences autonomie sont tenues d'énoncer des dispositions propres à garantir les droits des usagers en application des articles L 311-3 à L 311-8 du CASF, notamment par la mise en place :

- du livret d'accueil ;
- de la charte des droits et libertés ;
- du contrat de séjour ;
- du règlement de fonctionnement de l'établissement ;
- du conseil de la vie sociale (modalités d'installation et de fonctionnement) ;
- de la personne qualifiée désignée par les autorités ;
- du projet d'établissement ou de service (détail § 4).

De plus, la prise en compte des attentes et des besoins de la personne dans le projet personnalisé se réfère directement à la recommandation-cadre de l'Anesm sur la bientraitance et s'inscrit dans le droit fil de la loi 2002-2 susmentionnée.

Le projet personnalisé vient prioritairement renforcer le droit de participation de la personne accueillie. Son élaboration s'effectue à partir de l'ensemble des éléments recueillis auprès du résident, lors des différents échanges et pendant toute la durée de sa présence au sein de la résidence. Chaque personne accueillie devra bénéficier d'un projet individualisé d'accompagnement formalisé par écrit.

L'ensemble de ces documents s'appuiera sur les outils et recommandations de l'ANESM « volet résidences autonomie ».

4 - PROJET D'ETABLISSEMENT

4-1 Avant-projet d'établissement

Le candidat devra présenter un avant-projet d'établissement intégrant les composantes suivantes :

- Le projet d'accompagnement personnalisé ;
- Le projet social et d'animation ;
- Le cas échéant, le projet intergénérationnel.

Le projet d'établissement devra permettre d'identifier les modalités d'organisation et les partenariats prévus pour l'accompagnement des résidents en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs attentes.

Le promoteur sera particulièrement vigilant dans cet avant-projet, aux objectifs de parcours de vie, d'accompagnement et de bientraitance des usagers. Il veillera à favoriser, la relation aux autres et l'expression du choix et du consentement de l'usager, en développant toutes les possibilités de communication.

Le projet intergénérationnel sera élaboré pour les résidences prévoyant, l'accueil de personnes handicapées, de jeunes travailleurs ou d'étudiants dans les proportions autorisées. Il visera à définir notamment, les modalités prévues par l'établissement pour favoriser les liens et échanges entre publics, pour stimuler le vivre ensemble et précisera les modalités de leur accompagnement et stimulation de leur autonomie.

Les résidences autonomie sont également soumises à la démarche évaluative fixée à l'article L 312-8 et D 312-203 et suivants du CASF.

Conformément à l'article L 311-3 du même code, le candidat devra énoncer des dispositions propres à garantir les solutions envisagées pour garantir le droit à la vie familiale des personnes accueillies ou accompagnées ou bien le résultat des évaluations faites dans le cas d'une extension ou d'une transformation.

4-2 Les admissions et sorties

Les conditions d'admission et de sortie devront se conformer aux préconisations de la loi ASV n° 2015-1776 du 28 décembre 2015.

Le délai de préavis pour toute résiliation du contrat de séjour en résidence autonomie est égal à 8 jours lorsqu'il est à l'origine du résident et à un mois lorsqu'il est à l'origine du gestionnaire de l'établissement, cf. art. D 311-0-3 (§ I) du décret n° 2016-696 du 27 mai 2016.

5 - EXIGENCES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

5-1 Conception générale

Le candidat doit transmettre un descriptif de la zone d'implantation et des dessertes en matière de transport ainsi qu'une notice descriptive architecturale détaillée des espaces privés et communs, intérieurs et extérieurs comportant :

- Un plan de masse ;
- Un plan détaillé par niveau ;
- Un plan-type des logements individuels, leur superficie et agencement (une description détaillée doit comprendre un jeu de plan en format A3) ;
- Le cas échéant (restructuration/extension), un plan de l'existant et du projet finalisé.

Parallèlement, il doit transmettre un calendrier prévisionnel de réalisation du projet architectural, apportant les éléments d'information nécessaires à l'identification du terrain.

Le candidat devra apporter une attention particulière à la sécurité des résidents. Les modalités de surveillance nocturne doivent être précisées par le candidat. D'une manière générale, le projet devra offrir une qualité de vie sociale aux résidents.

Le candidat devra intégrer au projet architectural la dimension ergonomique et domotique afin de dépasser les solutions classiques et proposer un dispositif global qui soit complètement adapté à la perte d'autonomie et à la prévention. L'objectif étant que les installations proposées permettent de donner le plus d'autonomie possible aux résidents (déplacements, cuisine, loisirs, salle de bains, gestion des éclairages, domotique, sécurité...).

Il sera porté un intérêt certain aux projets permettant à la résidence autonomie de s'inscrire dans un secteur vivant, proche des services et des commerces, facile d'accès. L'objectif est que les résidents puissent poursuivre leurs activités à l'extérieur de l'établissement.

Le promoteur veillera à inscrire le projet dans une démarche environnementale notamment en matière de consommation d'énergie. L'isolation de la résidence répondra à minima aux normes de Règlementation Thermique 2012 (RT 12).

Le projet détaillera l'ensemble des espaces de vie, leur destination et leur aménagement. Les possibilités de stationnement des véhicules (parking) devront également être précisées.

5-2 Descriptif des aménagements concernant l'hébergement

L'arrêté du 17 octobre 2011 (et notamment son annexe 3) abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif aux caractéristiques techniques des opérations de construction, indique les surfaces minimales à respecter pour les logements de type résidence autonomie.

- Pour la construction neuve, les normes dimensionnelles sont les suivantes :

TYPE de logements	COMPOSITION des logements	SURFACE HABITABLE minimale en m ²
I	Une pièce principale	Un occupant : 12 Deux occupants : 18 Trois occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logements de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+ 14

- Dans le cas de l'acquisition-amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10 %.

Les logements individuels seront modulés de la manière suivante :

- Agencer un coin cuisine permettant de recevoir des appareils électroménagers avec un ajustement de la hauteur des plans de travail et des espaces de rangement ainsi qu'une robinetterie adaptée avec limiteur de température (Cf. CCH R*111-3) ;
- Adapter une salle de bains pour les personnes en perte d'autonomie composée d'un cabinet de toilettes, d'une douche adaptée avec l'installation de barres d'appui et d'autres aides techniques pertinentes, de robinetterie avec limiteur de température, accessible en position assise et permettant une bonne préhension et manipulation ;
- Prévoir une chambre permettant une circulation aisée ;
- Prévoir un équipement et un agencement favorisant l'ergonomie
- Maximiser l'éclairage naturel avec des ouvertures permettant une bonne préhension et manipulation. Ces ouvertures devront comporter des volets roulants automatisés.
- Prévoir un balcon sécurisé (absence de seuil) ;
- Garantir un système de rafraîchissement d'air ;
- Intégrer un éclairage favorisant le confort visuel ;
- Installer des portes garantissant l'accès aux personnes à mobilité réduite ainsi que des seuils de porte, surbaissés ou plats ;
- Etre pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- Prévoir un emplacement fonctionnel pour l'installation d'un lave-linge (eau, évacuation, électricité) ;
- Installer un dispositif de chauffage visant à une faible consommation en énergie. Le traitement de la lumière naturelle devra permettre d'éviter l'éblouissement et la surchauffe du bâtiment ;
- Aménager des sols uniformes favorisant la prévention des chutes (non meubles, non glissants) ;
- Installer des prises électriques et des interrupteurs facilement accessibles et situés en hauteur ;

- Intégrer des équipements permettant la mise en place de nouvelles technologies de l'information et de la communication (prise TV et téléphonique) ;
- Mettre en place un système d'appel d'urgence, des mutualisations seront recherchées avec les structures existantes ;
- Prévoir pour les immeubles collectifs un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Les personnes accueillies pourront aménager avec leurs propres meubles.

5-3 Descriptif des aménagements, services et prestations, concernant les espaces collectifs

L'ensemble des parties communes, accessible aux résidents, sera adapté aux personnes âgées valides et à mobilité réduite (aides techniques, domotique, conception ergonomique...), les locaux seront entretenus et nettoyés par l'exploitant dans le cadre de la redevance. Ils constituent un lieu d'accueil identifié, accessible sécurisé et convivial, à décrire dans le projet :

- Les parties communes disposeront à minima d'une salle climatisée. Le dispositif permettra d'accueillir tous les résidents avec la mise en place d'un « plan bleu » ;
- Une circulation aisée permettra un déplacement en toute sécurité dans un objectif de prévention des chutes et de prise en compte des handicaps auditifs et visuels ;
- Un ou des locaux seront nécessaires pour un bon fonctionnement : réserves pour le rangement du matériel et l'entretien des locaux, un bureau polyvalent pour les différents intervenants ;
- 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) ;
- Une fontaine à eau rafraîchissante ;
- Une blanchisserie par tous moyens ;
- Un accès aux moyens de communication, y compris internet, dans tout ou partie de l'établissement ;
- Un espace extérieur permettant des temps de convivialité, de repos, ou d'activités (jardinage, potager, espace arboré...), accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Un éclairage automatique par détecteur de présence dans toutes les parties communes y compris jardins et parkings ;
- Un bloc sanitaire adapté et réservé au public accueilli (PMR) ;
- Un ou des ascenseurs en fonction de la configuration des locaux ;
- Des escaliers avec des mains courantes des deux côtés, des hauteurs de marches adaptées et des contremarches contrastées ;
- Une signalétique de cheminement extérieur ;
- Des boîtes à lettres accessibles ;
- La résidence devra prévoir un dispositif de sécurité apportant aux résidents 24h sur 24h une assistance par tous moyens permettant de se signaler ;
- Une ouverture motorisée de la porte d'entrée de la résidence.

6 - CARACTERE SOCIAL DES LOGEMENTS

Les critères techniques de construction de la résidence devront répondre aux normes permettant aux résidents de percevoir l'aide personnalisée au logement (APL) allouée par la caisse d'allocation familiale ou à défaut l'allocation logement à caractère social. (Article L 353-2 CCH conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements et article L 351-2 CCH : Domaine d'application et APL).

Les résidents ont le statut de locataires. Ils peuvent percevoir l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile pour financer tout ou partie d'une aide afin de compenser leur perte d'autonomie. L'APA ne peut pas être utilisée afin de financer le loyer.

Ils peuvent également percevoir l'aide sociale à l'hébergement, sous réserve de l'habilitation à l'aide sociale des places autorisées. Il est à souligner que si le bénéficiaire sollicite l'aide sociale à l'hébergement, il reversera 85 % de ses ressources à l'établissement et n'en conservera ainsi que 15% pour financer le reste de ses charges et activités.

Le coût du loyer doit être modéré et accessible, en se rapprochant des loyers appliqués aux logements sociaux. Il pourra varier selon les superficies des logements. Le candidat devra donc veiller à rationaliser les coûts en mutualisant au maximum les services.

Dans l'hypothèse d'une habilitation à l'aide sociale, les tarifs seront arrêtés annuellement par la Collectivité de Corse.

La facture se décomposera en différentes parties, elle décrira et chiffrera clairement les éléments suivants :

- Loyer ou redevance ;
- Charges locatives ;
- Frais liés aux prestations obligatoires ;
- Frais liés aux prestations facultatives.

Le tarif hébergement hors loyer, détaillera les prestations incluses et le cas échéant, les tarifs des prestations minimales individuelles ou collectives non comprises dans le tarif principal. Il sera apporté une attention particulière à l'accessibilité financière des différents services proposés.

7 - PARTENARIATS ET COOPERATION

La résidence autonomie vise à assurer la continuité du parcours des personnes âgées dans le cadre d'un accompagnement ou d'une prise en charge globale, en essayant d'éviter les ruptures. A cette fin, il conviendra de développer l'intégration de cette structure aux réseaux des acteurs gérontologiques, sociaux ou médico-sociaux locaux.

A titre d'exemples, des conventions peuvent être conclues avec des SAAD, SSIAD, SPASAD, EHPAD, HAD, professionnels de santé libéraux.

Un développement sera particulièrement souhaité sur les mutualisations envisagées ainsi que sur leurs effets et impacts attendus (prestations, activités, direction, et gestion administrative de la structure).

Le degré de formalisation des partenariats engagés devra être précisé avec à l'appui tout élément d'information utile (lettre d'intention, convention...).

8 - DUREE DE L'AUTORISATION ET DELAI DE MISE EN ŒUVRE

8-1 Durée de l'autorisation

L'autorisation sera délivrée pour une durée de 15 ans et soumise aux obligations réglementaires en vigueur des établissements et services sociaux et médico-sociaux, définies par le CASF. Le renouvellement de l'autorisation est soumis aux résultats de l'évaluation externe (Article L 313-5 du CASF).

8-2 Délai de mise en œuvre

Le promoteur développera le calendrier d'ouverture au public envisagé en prenant en compte :

- Les délais de réalisation des travaux ;
- Les délais de recrutement de personnels et de mise en place des prestations ;
- La montée en charge progressive permettant un accueil des nouveaux résidents dans de bonnes conditions.

9 – LES GARANTIES DU PROJET

Les documents suivants doivent être fournis par le porteur de 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.

10 - COUT PREVISIONNEL ET MODALITES DE FONCTIONNEMENT

10-1 Aspects financiers/Plan d'investissement

Le candidat transmettra un projet détaillant la viabilité économique du projet de résidence autonomie sur 5 ans.

Le dossier devra préciser le montage juridique et financier du projet immobilier en décrivant le plan de financement de l'opération de construction et en précisant les montants HT et TTC, charges et financements (nature et montants), régime et taux de TVA retenus.

Le candidat devra fournir :

- Les comptes annuels consolidés de l'organisme gestionnaire lorsqu'ils sont obligatoires ;
- Le plan de financement détaillé comportant un plan pluriannuel d'investissement (conforme au cadre réglementaire) constitué ainsi :
 - du plan prévisionnel d'investissement et son mode de financement (nature des opérations, coûts, fonds propres, emprunts, terrains, frais d'étude, construction, équipement, planning de réalisation) ;
 - du bilan prévisionnel et de la justification des montants inscrits en apport ;
 - des engagements bancaires devront être produits en cas d'emprunts ;
- En cas d'extension ou de transformation d'un établissement ou d'un service existant, le bilan comptable de cet établissement ou service ;
- Les incidences sur le budget d'exploitation de l'établissement ou du service du plan de financement mentionné ci-dessus ;
- Le cas échéant, les incidences sur les dépenses restant à la charge des personnes accueillies ou accompagnées ;
- Le budget prévisionnel en année pleine de l'établissement ou du service pour sa première année de fonctionnement où l'ensemble des coûts devront être explicités ;
- Le montant de la redevance, le cas échéant, due au bailleur social porteur du projet architectural.

Il est précisé que le candidat pourra rechercher des subventions d'aide à l'investissement auprès de la Collectivité de Corse en se référant au règlement des interventions en matière sociale, médico-sociale et de santé de Corse 2019 (volet n°2 : intervention en faveur des personnes âgées des personnes handicapées), auprès des caisses nationales de retraite (branche vieillesse) et de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) ainsi qu'auprès des autres acteurs, notamment au niveau territorial.

Le plan de financement ne devra pas présenter de subventions dont l'attribution n'est pas garantie.

Enfin, il est rappelé que les résidences autonomie ont une vocation sociale, le coût des loyers doit être modéré et accessible.

10-2 Moyens en personnel et qualité du recrutement

Le projet de service décrira précisément la composition de l'équipe selon les exigences de la loi 2002-2 rénovant l'action sociale et médico-sociale :

- Direction/encadrement/services généraux ; l'équipe d'encadrement est constituée à minima d'un directeur disposant d'un niveau de formation conforme aux articles D 312-176, -7 et -10 du CASF ;
- Administration/gestion ;
- ASH (agents des services hospitaliers) ;
- 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.

Les moyens visant à garantir la sécurité et l'assistance 24h/24h, 7j/7 des résidents, seront précisément décrits ainsi que les heures de présence effectives du personnel sur site.

L'attention du promoteur sera portée sur la qualité de ses recrutements (qualifications, compétence...) et la mise en œuvre de conditions de travail adaptées. Ces personnels devront être en capacité d'intervenir auprès de publics diversifiés.

Les documents suivants sont à transmettre :

- Le tableau des effectifs en ETP par qualification et emploi (salarié, mise à disposition, etc.) en précisant la quotité ;
- Les fiches de postes et les exigences de formation initiale et continue des personnels ;
- La convention collective appliquée ou le statut, dont relèvera le personnel devra être mentionné ;
- Un organigramme prévisionnel de la structure ;
- Un plan de formation prévisionnel sur 5 ans, ainsi que les modalités de formation ;
- Un planning type journalier et hebdomadaire.

S'il existe un siège, le pourcentage de frais de siège impactant le budget de la résidence sera également indiqué.

Annexe 2 – CRITERES DE SELECTION ET MODALITES DE NOTATION

THÈME	Critère de jugement des offres	Coefficient de pondération (a)	Cotation de 0 à 5 (b)	Total (a x b)
I. Présentation du projet	Expérience du promoteur, références et réalisations antérieures dans le domaine social et médico-social ou autres.	2		
	Analyse des besoins du bassin de vie/ du bassin de population/ pertinence de la zone d'implantation du projet. Proximité des équipements environnementaux (services - commerces - moyen de transport collectif etc...)	5		
	Coopération avec les secteurs, sanitaire, médico-social et social (EHPAD, SAAD, SSIAD..), les instances de coordination locale.	3		
	Calendrier prévisionnel détaillé (dépôt du permis de construire, lancement du chantier, réception des travaux) Capacité de mise en œuvre du projet.	3		
II. Qualité du projet architectural	Qualité du projet architectural : environnement, affectation des espaces, dispositif de sécurité, choix des équipements, aménagements spécifiques, intégration de la domotique et de la nouvelle technologie au service d'une meilleure ergonomie	5		
	Impact énergétique et environnemental, Prix de revient énergétique aux résidents.	2		
	Adaptation du projet aux publics (cohérence des locaux et des aménagements avec les spécificités liées aux pathologies éventuelles des personnes accueillies).	4		
III. Projet d'établissement, qualité de la prise en charge et de l'accompagnement des usagers	Garantie des droits des usagers et modalités de mise en place des outils de la loi 2002-2.	3		
	Garanties quant au respect de la bientraitance et plus généralement à la prise en compte des différentes RBPP.	4		
	Respect des prestations minimales.	4		
	Contenu et modalités des actions de prévention de la perte d'autonomie.	4		
	Modalités d'organisation et de fonctionnement du projet d'établissement, projet de vie et d'animation et du projet individuel.	4		
	Projet social : composition de l'équipe, caractère pluri-professionnel, adéquation des compétences, plan de formation du personnel, analyse des pratiques.	3		
	Modalités de pilotage de la démarche d'amélioration continue de la qualité (notamment dans le cadre des évaluations internes et externes).	3		
	Prise en charge innovante.	3		
IV. Financement et appréciation économique du projet	Accessibilité pour les résidents : Coût du loyer et tarifs (services inclus, le cas échéant, services complémentaires, à détailler). Pertinence des coûts d'investissement du plan de financement et impact. Cohérence et viabilité du budget prévisionnel, sincérité budgétaire et capacité à optimiser les coûts de fonctionnement.	5		
	Capacité à optimiser les coûts de fonctionnement, viabilité financière du projet en exploitation	4		
	Effectif et qualification des personnels Mutualisation et incidence des moyens avec d'autres structures.	4		
		65		
Notations : 0 : hors cahier des charges, incomplet, irrecevable 1 : très insuffisant 2 : insuffisant 3 : satisfaisant 4 : très satisfaisant		Soit une moyenne de /20	Total Sur un maximum de :	/260

Annexe 3 – FICHE CONTACT

Cette fiche contact est à compléter par le candidat et à joindre au dossier de candidature (sous enveloppe n°1). Les coordonnées renseignées sur cette fiche seront utilisées pour :

- Une éventuelle demande de mise en conformité du dossier (absence de document pouvant attester de la régularité administrative du promoteur conformément à l'article R.313-5-1-1° du CASF) ;
- L'envoi de l'invitation pour la commission de sélection d'appel à projet;
- L'envoi de la notification de décision.

FICHE CONTACT	
Direction	
Nom	
Prénom	
Fonction (Directeur, Président, Gérant, etc.)	
Courriel	
N° de téléphone	
Adresse postale	
Code Postal	Ville
Responsable du projet	
Nom du représentant du projet	
Prénom	
Fonction	
Courriel	
N° de téléphone	
Adresse postale	
Code Postal	Ville