



Avis d'appel à projets n° 2020 -3 - RESIDENCES AUTONOMIE

ANNEXE 1

**CAHIER DES CHARGES**

---

## **PREAMBULE**

Dans le cadre de la procédure d'autorisation des structures médico-sociales introduite par la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires, le département des Landes lance un appel à projet médico-social pour la création de 300 places de résidences-autonomie réparties sur le département des Landes parmi lesquelles trois scénarii seront privilégiés :

- un modèle de résidence autonomie « mono-site » de 16 logements ;
- un modèle de résidence autonomie « site éclaté » de 16 logements répartis par exemple en 4 îlots ;
- un modèle de résidence autonomie « mono-site » de 60 logements.

Ces scénarii ne sont pas exhaustifs et les variantes sont autorisées dans le respect des exigences du présent cahier des charges.

Une vigilance particulière sera donnée aux projets favorisant l'accueil d'un public mixte de personnes âgées et personnes en situation de handicap.

### **1 - LE CADRE JURIDIQUE**

- La loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale (article L.311-4 du CASF) ;
- 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 relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) ;
- 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 au contrat de séjour dans les établissements sociaux et médicaux-sociaux pour personnes âgées ;
- Le Code de l'Action Sociale et des Familles notamment les articles L.311-3, L. 311-4, L. 312-1, L. 313-3, L.313-12, L. 342-1 et suivants ;
- La circulaire DDSC/DGAS/DGUHC n°2007-36 du 15 mai 2007 relative au classement et à la réglementation sécurité incendie (habitation ou ERP) applicable aux établissements accueillant des personnes âgées, y compris le logements-foyers pour personnes âgées.

## **2 - DEFINITION ET OBJECTIFS DE LA RESIDENCE AUTONOMIE**

Nées de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 portant Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV), les résidences autonomie représentent des structures intermédiaires entre le domicile et l'accueil en établissement médicalisé. Elles proposent aux résidents un logement fonctionnel et confortable, dispensent des prestations qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie et constituent un lieu de vie collectif permettant de maintenir le lien social. Aussi, elles apportent une solution efficace pour les personnes âgées ou en situation de handicap souhaitant disposer de leur propre domicile, d'un environnement sécurisé et de services collectifs.

Dans ce cadre, la résidence-autonomie, établissement médico-social favorise le parcours résidentiel des personnes âgées ou en situation de handicap.

L'objectif du Département des Landes est de pouvoir proposer une offre accessible en termes de prix, en particulier pour les personnes ne disposant pas des ressources suffisantes pour accéder aux prestations de certaines résidences-séniors.

Les projets remis devront interroger la nécessité et la pertinence, dans une résidence-autonomie « nouvelle génération », de certains de ces services dits classiques (par exemple le service collectif des repas) et intégrer la prise en compte de besoins et services émergents. Il peut s'agir de soutien à la convivialité pour favoriser des activités collectives et des interactions entre les personnes, d'aides aux démarches administratives, prises de rendez-vous, aide à l'informatique, etc.

Les projets pourront avoir une dimension intergénérationnelle (jeunes travailleurs, étudiants,...) dont il conviendra de décliner distinctement les modalités organisationnelles,

## **3 - LES PRESTATIONS MINIMALES DE LA RESIDENCE-AUTONOMIE**

L'annexe 2-3-2 du CASF, créé par décret n°2016-696 du 27 mai 2016, fixe les prestations minimales, individuelles ou collectives, délivrées par les résidences autonomie auxquelles le candidat 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 et l'élaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et ses avenants ;
- La mise à disposition d'un logement privatif avec la possibilité de recevoir la télévision et d'installer le téléphone ;
- La mise à disposition et entretien de locaux collectifs ;
- L'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 ;

- 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 et un moyen de se signaler 24h/ 24h;
- L'accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement et l'organisation d'activités extérieures.

Ainsi, le fait que pour de nombreuses prestations, il s'agit de « permettre l'accès » et non pas forcément de les assurer, permet d'envisager différentes modalités en matière de prestations de service et de mutualisations. Ceci en réinterrogeant la nécessité et la pertinence de certains services « classiques » en place dans les anciens « foyers-logements ». Le dossier remis devra apporter tous les éléments de précision sur les modalités d'accès aux différentes prestations.

Il est évidemment nécessaire que les prestations proposées par l'établissement répondent aux besoins des résidents et s'inscrivent dans leur projet de vie.

#### **4 - LA PRISE EN COMPTE DE LA PREVENTION DE PERTE D'AUTONOMIE**

Comme instaurées par la loi dite ASV de décembre 2015, les résidences autonomie ont une mission de prévention de la perte d'autonomie. Cette mission est intrinsèque à l'ensemble des besoins des personnes qui résident dans une résidence autonomie.

Elle doit être déclinée concrètement dans le projet de l'établissement.

Les résidences autonomie sont donc tenues d'organiser des actions de prévention de la perte d'autonomie.

L'organisation de la vie sociale participe de leur mission de prévention. Ces actions pourront être réalisées par des moyens différents : prestataires extérieurs, temps d'animateur coordonnateur mutualisé avec une autre structure 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 des chutes ...), 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.

Ces actions pourront également être ouvertes aux personnes âgées ou en situation de handicap, extérieures à la résidence, en vue de favoriser l'ouverture et d'éviter la stigmatisation de la résidence autonomie.

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.

**Les actions de prévention donneront lieu au versement d'un forfait autonomie sous condition de signature d'un Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM).**

La résidence autonomie favorise aussi l'accès des résidents aux services d'aide et de soins qui leur sont nécessaires, à leur demande, sans toutefois dicter leurs choix en la matière.

La possibilité de prévoir une présence humaine la nuit, dont le coût devra être inclus dans le montant maximum mensuel défini à l'article 10 du présent cahier des charges, constituera un atout majeur.

## **5 - CAPACITE AUTORISEE**

Le présent appel à projets a pour objet la création de 300 places en résidences autonomie. Chaque résidence pouvant avoir une capacité maximale de 60 places.

## **6 - PUBLIC CONCERNE**

Les résidences autonomie accueilleront des personnes de plus de 60 ans et 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 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 prévoie 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 l'article L. 313-12. Elles accueilleront une proportion de résidents classés en GIR 1 à 3 ne dépassant pas 15 % de la capacité autorisée et une proportion de résidents classés en GIR 1 à 2 ne dépassant pas 10 % de la capacité autorisée.

De plus, le Code de l'action sociale et des familles permet l'accueil, d'une part, de personnes handicapées et, d'autre part, d'étudiants ou de jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales au total à 15 % de la capacité autorisée. Ce seuil est défini, le cas échéant, dans le cadre du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

### **Personnes âgées**

Face au défi du vieillissement de la population, le Conseil départemental souhaite par le présent appel à projets, promouvoir l'offre d'habitat intermédiaire et valoriser les dispositifs concourant à la prévention de la perte d'autonomie des séniors.

Dans une approche de société plus inclusive et dans une logique domiciliaire, cet appel à projets se propose d'offrir une réponse adaptée aux personnes en situation de handicap vieillissantes qui vivent à leur domicile, chez leurs parents, ou qui sont accueillies au sein d'un foyer d'hébergement avec un éventuel accompagnement par un SAMSAH/SAVS.

Plus particulièrement, la résidence autonomie permet la continuité de l'accompagnement des retraités d'ESAT et, dans une palette de solutions face au vieillissement de ce public, elle représente une réponse intermédiaire entre le maintien dans des structures qui ne sont pas formées au vieillissement et une entrée en EHPAD qui ne correspond pas à leur niveau d'autonomie.

### **Personnes en situation de handicap**

Le Département souhaite favoriser l'inclusion de la personne en situation de handicap au sein de la société en encourageant la mixité des dispositifs.

La résidence autonomie s'insère dans ce contexte de virage inclusif et dans une approche domiciliaire permettant à ses résidents de vivre au cœur de la cité. Il s'agit d'une solution adaptée pour les personnes en situation de handicap dont le niveau d'autonomie leur permet de vivre de manière autonome avec, si nécessaire, le soutien d'un SAVS ou d'un SAMSAH.

Dans ce cadre, le Département engagé dans la mise en œuvre de la Réponse Accompagnée Pour Tous, du « Territoire 100% inclusif » et des communautés 360 ainsi que dans l'élaboration du projet « Chacun sa vie, chacun sa réussite » pour personnes porteuses de troubles du spectre autistique, considèrera comme une plus-value les propositions d'accueil pour personnes atteintes de handicap psychique et pour des personnes porteuses de trouble du spectre autistique.

Il conviendra que le porteur de projet décline précisément les modalités de ces accueils et leur intégration dans le projet d'établissement.

## **7 - TERRITOIRE D'IMPLANTATION**

La résidence-autonomie, située dans le Département des Landes, devra offrir des infrastructures facilitant la vie sociale et le maintien des liens sociaux des personnes accueillies. L'implantation de la résidence en cœur de ville ou de bourg, en proximité de commerces, de services publics, de professionnels de santé et de moyens de transports sera recherchée afin de concourir à la prévention de l'isolement et au maintien de l'autonomie des résidents.

C'est dans cette logique de réponse aux besoins des territoires que la résidence-autonomie pourra prendre la forme d'un établissement sur un seul site, ou d'une résidence dite « éclatée » (composée d'îlots de logements sur différents sites).

Le projet inclura des éléments circonstanciés (données, études...) en matière de besoins et/ou d'indices de besoins identifiés.

Les projets devront s'inscrire dans la politique de l'autonomie volontariste portée par le Département des Landes déclinée au travers du plan départemental « Bien vieillir » et du schéma landais en faveur des personnes vulnérables.

Une attention particulière sera portée aux projets portés sur des territoires couverts par un Contrat Territorial d'Autonomie.

## **8 - CALENDRIER**

Le candidat devra transmettre le calendrier prévisionnel de la mise en œuvre des travaux en se positionnant sur une ouverture en 2022 ou 2023.

## **9 - ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE**

Au regard de la description des publics visés par l'appel à projets, le candidat devra préciser dans le projet d'établissement :

- Les objectifs visés, le projet d'animation, les modalités d'intervention des différents personnels.
- 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 et de prise en charge (du fait de l'évolution de la dépendance et de la situation de la personne).

Le dossier devra comporter les éléments d'informations concernant les conventions de partenariats prévues pour ces situations.

- La description des prestations délivrées, les conditions d'hébergement, les objectifs poursuivis par la structure en termes de projets de vie collectifs et individuels ainsi que leurs modalités de mise en œuvre.
  - La prise en compte de la réglementation et de la classification applicables en matière de sécurité incendie et leurs implications, tant sur la partie immobilière qu'organisationnelle du projet.
  - Le projet de préservation de l'autonomie des résidents.
  - Le descriptif des aménagements dans les différents espaces.
  - L'intégration et les modalités d'inscription dans les réseaux partenariaux.
- Un développement sera particulièrement attendu 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...).

- Les effectifs de professionnels (catégories, qualifications, nombre en ETP, valorisation des rémunérations globales et par postes...), leurs rôles et missions, l'organisation envisagée, le plan prévisionnel de formation ... 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.
- Le respect des droits des usagers et les outils de la loi 2002-2 du 2 janvier 2002. Le candidat devra transmettre 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 la Vie Sociale.
- L'organisation de la direction et de la gestion administrative de la structure (en précisant les mutualisations possibles sur ce point le cas échéant).
- Les modalités de pilotage et d'amélioration de la démarche d'amélioration continue de la qualité (en précisant les mutualisations possibles sur ce point le cas échéant).
- Le projet de vie spécifique pour les personnes handicapées vieillissantes le cas échéant.
- Un modèle de convention de partenariat (EHPAD, SSIAD ...).

Le projet du candidat devra présenter une note portant sur la démarche qualité et les méthodes d'évaluation des établissements sociaux et médico-sociaux (article L. 312-8 du CASF).

Le fonctionnement de la résidence autonomie devra s'appuyer sur les recommandations de bonnes pratiques professionnelles de l'Agence Nationale de l'Evaluation et de la Qualité des Etablissements et Services Médico-sociaux (\*ANESM) de mars 2018.

\* les missions de l'ANESM ont été reprises par la haute Autorité de Santé depuis le 1er avril 2018

## **10 - COUTS DE FONCTIONNEMENT ET MODALITES DE FINANCEMENT**

Les résidences-autonomie proposées seront habilitées au titre de l'aide sociale à l'hébergement.

Le coût des loyers doit donc être modéré et accessible dans la limite d'un prix mensuel de 1200 € pour la demi-pension, incluant :

- le loyer ou la redevance
- les charges locatives
- le petit déjeuner
- le repas du midi
- les prestations obligatoires.

Les tarifs seront arrêtés annuellement par le Président du Conseil départemental et s'appliqueront à l'ensemble des résidents.



Les tarifs pourront varier selon les superficies des appartements dans la limite de 1200 €.

La facture se décomposera en différentes parties que le candidat devra décrire et chiffrer clairement, à savoir :

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

Le projet déclinera la stratégie retenue autour du forfait autonomie.

Pour soutenir les projets retenus, le Département appliquera son règlement d'aide à l'investissement, à savoir :

- ✓ 10 000 € par logement lors de la création d'une résidence autonomie
- ✓ 1 000 € par logement si possibilité d'équipement numérique relié au dispositif départemental.

Le candidat présentera un plan prévisionnel de financement de l'opération, un plan pluriannuel de financement sur 5 ans et le budget prévisionnel d'investissement. Il précisera la part des amortissements dans le projet.

## **11 - PROJET IMMOBILIER ET ARCHITECTURAL**

La qualité du cadre de vie est un facteur clé de succès de la nouvelle résidence autonomie. En termes d'image véhiculée, il peut être pertinent qu'elle se rapproche de l'habitat banalisé, tout en s'inspirant des résidences-séniors les plus récentes. Le logement devra allier confort, accessibilité et sécurité et s'inscrire dans une logique domiciliaire permettant sa personnalisation.

Les logements doivent, par exemple, permettre d'installer une machine à laver le linge (et lave-vaisselle), ce qui n'exclut pas la possibilité d'accès à une machine à laver en libre-service dans un local commun.

Les projets devront s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Une surface d'environ 40 m<sup>2</sup> pour les appartements (allant du T1 au T2) doit être prévue dans le projet.

Les appartements devront comprendre une salle d'eau avec toilettes, ainsi qu'un coin cuisine équipé.

Les projets doivent comprendre :

- l'installation d'un système fixe de rafraîchissement conformément aux obligations,
- un dispositif permettant une autonomie énergétique en cas de défaillance du réseau électrique.

Le projet doit prévoir les dispositions de conformité nécessaires en matière de sécurité incendie et d'accessibilité (dont salles de bain). Il doit être suffisamment évolutif sur ces points en cas d'évolution forte du niveau de dépendance de la population accueillie.

Le projet détaillera l'ensemble des espaces de vie, leur destination et leur aménagement.

Au-delà de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, une plus-value sera apportée en dotant les locaux de dispositifs d'accessibilité pour les personnes malvoyantes et malentendantes tels que des dalles podotactiles, des éléments de guidage, une boucle magnétique, ou tout autre aménagement adapté.

L'intégration de ces dispositifs devra être précisée.

Un plan et descriptif des aménagements devront être fournis. Ceux-ci doivent notamment intégrer :

Pour les espaces collectifs (dont la modularité devra être précisée dans le projet) :

- Un lieu d'accueil identifié, accessible et convivial.
- Un bloc sanitaire adapté et réservé au public accueilli.
- Des espaces conviviaux, sécurisés et confortables réservés aux activités et au repos.
- Un espace permettant la prise de repas en commun (sans que celle-ci ne fasse forcément l'objet d'une prestation et d'un service réalisés par les professionnels).
- Les équipements domotiques.
- Les équipements permettant d'intégrer les nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- En fonction de la configuration des locaux, un ou des ascenseur(s) et des escaliers avec des hauteurs de marche adaptées et des contremarches contrastées...

Pour les logements individuels (dont l'éventuelle modularité devra également être explicitée dans le projet) :

- Une cuisine équipée et sécurisée permettant la préparation des repas.

- Un ajustement de la hauteur des plans de travail et des espaces de rangement.
- Une robinetterie adaptée avec possibilité d'un limiteur de température (adapté au public).
- Des installations sanitaires adaptées à l'évolution de la dépendance et une douche plate. Avec installation de barres d'appui, de robinetterie accessible en position assise et permettant une bonne préhension et manipulation.
- L'installation d'un lavabo ergonomique sans meuble sous-jacent (vide sous le lavabo pour la position assise) et d'un miroir inclinable.
- Les aides techniques et les équipements domotiques favorisant la dimension sécurisante du « chez soi ».
- Des volets roulants automatisés sécurisés.
- Un éclairage automatique adapté et favorisant le confort visuel.
- Des portes élargies.
- Des poignées adaptées.
- Des allèges de fenêtres surbaissées.
- Un sol uniforme et antidérapant.
- Des prises électriques et des interrupteurs facilement accessibles et situés en hauteur.
- Un interphone.
- Une prise téléphonique et une prise TV.
- Les équipements permettant d'intégrer les nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- Des seuils de portes surbaissés ou plats.
- Une boîte aux lettres individuelle accessible.

Il peut s'avérer intéressant de prévoir, un balcon, un patio central couvert et/ou des jardins protégés prévoyant des bancs adaptés. Le projet devra préciser les modalités d'accessibilité et de cheminement concernant ces espaces.

Les possibilités de stationnement des véhicules (parking) devront également être précisées.

Le candidat fournira une notice descriptive architecturale détaillée ainsi qu'un calendrier prévisionnel de réalisation du projet architectural, en apportant les éléments d'information concernant l'identification du terrain.

## FICHE CONTACT

Cette fiche contact est à compléter par le candidat et à joindre au dossier de 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.

<b>DIRECTION DU PORTEUR DE PROJET</b>	
Nom :	
Prénom :	
Fonction :	
Adresse mail :	
N° de téléphone :	N° tél. portable :
Adresse postale :	
CP :	Ville :
Adresse mail secrétariat :	
<b>RESPONSABLE DU PROJET</b>	
Nom du responsable du projet :	
Prénom :	
Fonction :	
Adresse mail :	
N° de téléphone :	N° tél. portable :
Adresse postale :	
CP :	Ville :
Adresse mail secrétariat :	