

CAHIER DES CHARGES 2025

DEMANDE D'AIDE D'INVESTISSEMENT POUR LES RESIDENCES AUTONOMIE

PROJETS DE L'AXE 3

- **Axe 3 : Soutenir le développement d'un cadre de vie de qualité au sein des résidences autonomie et en MARPA relevant de la catégorie juridique des résidences autonomie.**

Cet appel à projets vise à financer les dépenses d'investissement pour la construction ou la modernisation d'établissements destinés aux personnes retraitées relevant des GIR 5 et 6.

Ce document est une aide à la constitution du dossier de demande d'aide financière. Il s'inscrit dans le cadre de la circulaire Cnav n° 2015-32 du 28 mai 2015, définissant le champ d'application des projets financés par la Carsat Sud-Est, et dans la limite des crédits annuels disponibles au titre de l'appel à projets sur les lieux de vie collectifs.

En préalable à toute demande de financement, la mise à jour de la base de données SEFORA devra être réalisée.

Cette mise à jour est réalisée via un lien internet que vous pouvez obtenir en adressant un mail à lieuxdeviecollectifs@carsat-sudest.fr.

Prérequis conditionnant la possibilité de déposer une demande de financement :

- La demande de financement doit être déposée auprès de la Carsat avant le démarrage des travaux,
- Le chiffrage de l'opération est établi en valeur "Avant-Projet Définitif",
- Le permis de construire et/ou la déclaration préalable des travaux a été obtenu.

Votre dossier sera considéré complet avec les documents suivants :

- Le cahier des charges à compléter,
- Les documents de la page 2 à fournir,
- Le coût du projet et le Plan de financement annexés,
- Pour les projets de construction et de réhabilitation : la fiche de contrôle n°1 établie par la Direction des Risques Professionnels.

**Dépôt du dossier dûment complété, daté et signé
au plus tard le 16 mai 2025**

La Carsat Sud-Est se réserve le droit de ne pas instruire les dossiers incomplets, pouvant être ainsi un motif de rejet administratif.

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES A TRANSMETTRE

Documents administratifs

Courrier motivé de demande d'une aide financière faisant ressortir le montant et l'objet du projet
Dossier de demande de financement dûment complété, daté et signé
Statuts du demandeur (sauf pour les collectivités publiques)
Extrait de la délibération ou du procès-verbal approuvant l'opération, son coût prévisionnel et son plan de financement
Autorisations des autorités compétentes (<i>ex : arrêté de fonctionnement, arrêté départemental fixant le prix journalier, ...</i>)
Kbis (pour les sociétés commerciales)
Attestation de l'URSSAF précisant que le demandeur est à jour du versement de ses cotisations sociales
Convention de gestion entre le propriétaire et le gestionnaire

Documents techniques

Note d'opportunité décrivant le projet (conformément aux indications de la page 11 du cahier des charges)
Permis de construire obtenu ou Autorisation de travaux obtenue
Plans de situation, plans de masse, plans de coupe et de façade, plans des locaux au 1/100 ^{ème} et plan des appartements
Note décrivant l'agencement de la résidence autonomie (parties privatives/collectives/extérieurs privatifs/extérieurs communs)
Autorisation du propriétaire pour la réalisation des travaux (si le gestionnaire est le demandeur)
Attestation du gestionnaire pour la réalisation des travaux (si le propriétaire est le demandeur)
Diagnostic amiante avant travaux selon la norme NF X 46-020 version 2017
Note explicative d'engagement du porteur de projet dans la démarche du développement durable
Attestation ou justificatifs de conformité aux normes en vigueur (accessibilité, sécurité incendie, électricité, thermique, acoustique, hygiène, amiante, etc.)
Pour les projets de construction et de réhabilitation : la fiche de contrôle n°1 établie par la Direction des Risques Professionnels mise en ligne sur le site internet de la Carsat Sud-Est

Documents financiers

Bilan de l'année N-1
Devis ou chiffrage détaillé des travaux
Copie des financements obtenus ou demandés
Etude de rentabilité financière
Le coût du projet en phase APD et le Plan de financement (conformément au document annexé)

Documents relatifs à la vie de l'établissement

Contrat de séjour
Livret d'accueil
Projet d'établissement
Projet de vie sociale, planning des activités et des animations concourant à la prévention de la perte d'autonomie
Règlement de fonctionnement intérieur
Note décrivant le fonctionnement de la résidence autonomie (restauration/animation/ouverture sur l'extérieur/...)
Note décrivant le fonctionnement du Conseil de Vie Sociale
Copie de l'attribution par le Conseil Départemental du forfait autonomie alloué dans le cadre du Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM)
Note décrivant les actions individuelles et/ou collectives, les dépenses de fonctionnement et d'intervention mises en œuvre pour prévenir la perte d'autonomie financées dans le cadre du forfait autonomie
Conventions de partenariats (EHPAD/services de soin/prestataires extérieurs d'animations ...)
Rapports d'évaluation interne
Rapports d'évaluation externe intégrant l'évaluation de la mise en œuvre des prestations minimales imposées aux résidences autonomie par la loi ASV

TOUS LES DOCUMENTS FOURNIS FERONT L'OBJET D'UN CONTROLE

Une attention particulière sera portée sur l'engagement du porteur de projet à veiller et à respecter la santé au travail et la qualité de vie de ses salariés dans le cadre de la mission de prévention des risques professionnels de la Carsat Sud-Est. Des recommandations de prévention des risques professionnels Conception/BTP/Amiante à destination des porteurs de projet engagés dans la création ou la rénovation de Lieux de vie collectifs en faveur des personnes âgées autonomes sont mises en ligne sur le site internet de la Carsat Sud-Est.

Dans le cadre des missions de Santé Au Travail de la Carsat Sud-Est, la Direction des Risques Professionnels sera sollicitée pour les projets de rénovation et de construction.

Cette démarche permettra ainsi d'apporter un conseil et un accompagnement spécifique au porteur de projet, au profit des salariés concernés par le projet.

Une attention particulière sera portée sur les problématiques liées à l'amiante pour lesquels les préventeurs de la Carsat Sud-Est vérifieront les mesures mises en place sur la prévention collective et individuelle des salariés. Un référentiel est mis à votre disposition sur notre site internet.

- ↳ Dans le cadre des travaux de maintenance ou de réhabilitation des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, la réglementation amiante s'applique. L'élément majeur de cette réglementation est le repérage à réaliser avant les travaux selon la norme NF X 46-020 version 2017, par le maître d'Ouvrage, dans le but d'éviter toute contamination accidentelle des personnes et de l'environnement.

**INFORMATIONS RELATIVES A L'ANNEXE
« COUT DU PROJET ET PLAN DE FINANCEMENT »**

Nota 1 : Sont notamment exclus des financements de la base de calcul retenue par la Carsat Sud-Est.

- Le coût du terrain et les frais d'acquisition,
- Les taxes et impôts,
- Les frais financiers,
- Les frais de concours,
- Les honoraires architectes dépassant 10 % du coût des travaux,
- Les honoraires de prestations intellectuelles (y compris les honoraires d'architecte) dépassant 15,5% du coût des travaux,
- Les imprévus dépassant 2% du coût des travaux,
- Les provisions pour révision du prix des travaux et des prestations intellectuelles,
- La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

① Le financement de la Carsat Sud-Est sera calculé sur le montant HT du projet.

Nota 2 : Délai de réalisation du projet dans l'hypothèse où il est financé par la Carsat Sud-Est.

1^{ère} situation - aide financière allouée sous la forme d'une subvention de travaux :

- Les travaux ne devront pas avoir démarré avant la date de demande de l'aide financière.
- Le projet devra être terminé et les nouvelles installations faisant l'objet de la présente convention mises à la disposition des usagers, dans un délai maximum de deux ans à compter de la signature de la convention.

2^{ème} situation - aide financière allouée sous la forme d'un prêt à taux zéro sur vingt ans

- Les travaux ne doivent pas démarrer avant la date de demande de l'aide financière.
- Les travaux doivent démarrer dans les 12 mois de la signature de la convention.
- Les travaux doivent être achevés dans les trois ans de la signature de la convention.
- L'attribution d'un prêt à une structure privée sera conditionnée à la production préalable d'une garantie financière.

Nota 3 : En application de la circulaire CNAV n°2015-32 du 28 mai 2015 :

-les investissements portant sur des petits travaux n'entrant pas dans un programme global de construction sont financés par subvention.

-les projets d'investissements lourds font l'objet d'une aide sous la forme d'un prêt sans intérêt sur vingt ans.

En fonction du montant et de la nature des travaux envisagés, le porteur de projet sollicitera l'aide financière de la Carsat Sud-Est dans le cadre d'un prêt sans intérêt ou d'une subvention.

① Les deux aides financières ne sont pas cumulatives.

« Le montant de l'aide financière accordée est calculé en fonction du coût prévisionnel HT du projet et est compris entre 15 et 50 % de ce coût ou de la base de calcul retenue. »

DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT

OBJET DE LA DEMANDE

.....
.....

IDENTIFICATION

➤ **RESIDENCE AUTONOMIE CONCERNEE**

- Dénomination :
- Adresse :
.....
- N° FINESS :
- Numéro de téléphone :

➤ **DEMANDEUR DE L'AIDE FINANCIERE**

- Raison sociale :
 - Adresse :
.....
- Statut juridique :
- N° SIRET :
- Personne en charge de la demande de financement :
 - ① **Nom** :
 - Qualité :
 - Adresse électronique :
 - Numéro de téléphone fixe et portable :
- Nom et qualité de la personne légalement habilitée à signer la convention d'attribution de l'aide financière :
.....

➤ **Propriétaire du terrain**

- ☐ Demandeur
- ☐ Autre, à préciser :
 - Raison sociale :
 - Adresse :
.....
 - Statut juridique :

➤ **Propriétaire des locaux**

- ☐ Demandeur
- ☐ Autre, à préciser :
 - Raison sociale :
 - Adresse :
.....

• Statut juridique :

➤ **Gestionnaire de l'établissement**

☐ Demandeur

☐ Autre, à préciser :

• Raison sociale :

• Adresse :

• N° FINESS :

DESCRIPTIF DE LA STRUCTURE

Capacité globale de la structure (nombre de logements) :

Capacité autorisée :

Nombre de logement temporaire :

✓ **Agrément à l'aide sociale : Oui/Non**

Nombre de logements ayant cet agrément :

Nombre de résidents bénéficiant de l'aide sociale :

✓ **Conventionnement APL : Oui/Non**

Nombre de résidents bénéficiant de l'APL

✓ **Année de construction** :

✓ **Nombre d'étages** :

✓ **Nombre de bâtiments et d'ascenseur(s)** :

✓ **Descriptif des locaux collectifs et superficie en m²**

Cf annexe « Note décrivant l'agencement de la structure (parties privatives/collectives/extérieurs
privatifs/extérieurs communs) »

Doivent notamment figurer la superficie totale du bâtiment, la surface extérieure accessible aux
résidents et les solutions mises en place pour les véhicules des résidents (parking).

❗ La Surface De Plancher (SDP) est la base de référence à communiquer.

✓ **Implantation de la structure**

Préciser dans un rayon de 15 minutes à pied quels sont les commerces, les services et les loisirs et
les moyens de transports

.....
.....
.....

✓ **Descriptif des logements**

Type de logements	Nombre de logements	Nombre de personnes	Superficie
T1			m ²
T1 bis			m ²

T2			m ²
T3			m ²
TOTAL			m ²

Indiquer les prestations prises en charge dans le cadre du forfait autonomie

Forfait autonomie	Oui	Non
Actions de maintien ou entretien des facultés : • physiques • cognitives • sensorielles • la nutrition • la diététique • la mémoire • le sommeil • les activités physiques et sportives • l'équilibre et la prévention des chutes		
L'information, le conseil, le repérage et la prévention des difficultés sociales et de l'isolement social, le développement du lien social et de la citoyenneté		
L'information et le conseil en matière de prévention en termes de santé et d'hygiène		
La sensibilisation à la sécurisation du cadre de vie et le repérage des fragilités		

Activités mises en place : Année N-1

Activités mises en place	Nombre de participants

Autres prestations

Nature des prestations	Non comprises dans le loyer
Proposées par l'établissement	
Soins infirmiers	
Chambre d'hôte	
Proposées par les services extérieurs	

Ménage du logement	
Pédicure	
Coiffeur	

TARIFS PRATIQUES AUX RESIDENTS

➤ **Montant du forfait journalier (hors charges)**

	AVANT TRAVAUX		APRES TRAVAUX	
Typologie des appartements	Montant pour une personne seule	Montant pour un couple	Montant pour une personne seule	Montant pour un couple

➤ **Montant des charges**

	AVANT TRAVAUX		APRES TRAVAUX	
Typologie des appartements	Montant pour une personne seule	Montant pour un couple	Montant pour une personne seule	Montant pour un couple

Détailler ce que recouvrent les charges :

.....
.....

➤ **Restauration**

Préciser le fonctionnement de la restauration au sein de la résidence autonomie :

- La restauration est-elle confectionnée sur place ou est-elle livrée ?.....
Quelle structure confectionne les repas ?
- La restauration est-elle imposée aux résidents ?
Quelle est la formule proposée ? (Demi-pension/pension complète)
- Quels sont les tarifs pratiqués pour les résidents (tarif normal et tarif aide sociale) ?
- Quel est le prix du repas facturé à un extérieur ?

➤ **Autres services**

Cf Annexe « Note décrivant le fonctionnement de la structure »

Doivent notamment figurer les prestations et les services proposés aux résidents et les tarifs (exemple : restauration, transport, blanchisserie, etc.).

REDEVANCE VERSEE ANNUELLEMENT PAR LE GESTIONNAIRE AU PROPRIETAIRE

- Montant de la redevance avant travaux
.....
- Montant de la redevance après travaux
.....

PROFIL DES RESIDENTS

PROFIL DES RESIDENTS	EN NOMBRE	EN %
NOMBRE TOTAL DE RÉSIDENTS		100
Autres publics pouvant être accueillis :		
• Etudiants		
• Jeunes travailleurs		
• Personnes handicapées		
Ventilation des résidents par GIR :		
• GIR 6		
• GIR 5		
• GIR 4		
• GIR 3		
• GIR 2		
• GIR 1		

Nota :

Les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie dans la limite de 15 % de GIR 1 à 3 et de 10 % de GIR 1 et 2, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- **Le projet d'établissement prévoit la possibilité d'intégrer des résidents en perte d'autonomie,**
- **La résidence a conclu une convention de partenariat avec un EHPAD,**
- **La résidence a conclu une convention de partenariat avec l'une des catégories de praticiens de santé suivants, un service de soin infirmiers à domicile, un service polyvalent d'aide et de soin à domicile, un centre de santé, des professionnels de santé ou un établissement de santé.**

Les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes handicapées, jeunes travailleurs ou étudiants dans la limite de 15 % de la capacité autorisée, dans le cadre d'un projet d'établissement intergénérationnel.

En parallèle de la transmission de ces conventions, précisez :

Le(s) nom(s) et la date de la convention conclue avec un EHPAD.

-
-

Le(s) nom(s) et la date de la convention conclue avec un service de soins infirmiers à domicile ou un service polyvalent d'aide et de soins à domicile ou un centre de santé ou des professionnels de santé ou un établissement de santé.

-
-

LE PERSONNEL

Préciser le personnel présent dans la résidence autonomie, son temps de travail (ETP), ses missions et ses activités.

Qualité	ETP	Nombre de salariés	Missions/ Activités
TOTAL des ETP :			

Préciser le personnel éventuellement mutualisé avec une autre structure (EHPAD/CCAS/...) :

Qualité	ETP	Nombre de salariés	Missions/ Activités
TOTAL des ETP :			

Le personnel est-il formé pour assurer des animations ?

.....

TRAVAUX REALISES

- ✓ Veuillez préciser en quelques mots la nature et la date de réalisation des travaux sur les cinq dernières années et/ou des travaux lourds réalisés sur les dix dernières années.

→ réalisés par le gestionnaire :

.....
.....
.....
.....

→ réalisés par le propriétaire :

.....
.....
.....
.....

DETAIL DE L'OPERATION

Le détail du projet est à décrire dans une note annexée au cahier des charges.
Cf Annexe « Note d'opportunité décrivant le projet »

① Cette note, exhaustive, décrira notamment pour chaque typologie de travaux :

- Les motivations à la réalisation des travaux,
- Les travaux à entreprendre,

- Les solutions techniques retenues du fait des contraintes internes, externes de la structure, des normes en vigueur à respecter,
- Les difficultés ou les contraintes rencontrées,
- Les solutions retenues pour inscrire le projet dans le cadre du développement durable,
- Les solutions retenues pour les résidents lorsque les travaux seront entrepris en site occupé,
- Les dispositions prévues pour informer le public de l'aide financière accordée par la caisse,
- Les dispositions prévues dans le cadre de la RSE.

Pour les projets de reconstruction sans création de places nouvelles ou de rénovation lourde, la Surface De Plancher (SDP) est la base de référence pour les calculs à effectuer.

Performances énergétiques

- La réglementation impose une réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire (article 175 de la loi Elan et décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire¹) afin de lutter contre le changement climatique. Celle-ci impose une réduction d'au moins -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010. La Cnav souhaite viser la réduction de -50% d'ici 2040.

Démarches engagées pour répondre aux objectifs de la loi Elan :

- Quelles mesures sont mises en place pour améliorer la performance énergétique des bâtiments ?
- Quels équipements performants sont installés ? Quels dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils sont mis en place ?
- Quelles sont les modalités d'exploitation de ces équipements ?
- Quelles actions sont mises en œuvre pour adapter les locaux à un usage économe en énergie et améliorer le comportement des occupants ?

Indicateurs :

Remplacement d'une chaudière au fioul oui ☐ non ☐

Gain d'économie d'énergie :

Consommation en kWh _{ef} /m ² an avant travaux	Consommation estimée en kWh _{ef} /m ² an après travaux

Réduction d'émission des gaz à effet de serre :

Consommation en kgeqCO ₂ /an avant travaux	Consommation estimée en kgeqCO ₂ /an après travaux

Référence réglementaire :

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=7A8D1D9967EB25B348E5ED5E26323E44.tplgfr23s_1?idArticle=LEGIARTI000025624087&cidTexte=LEGITEXT000020491551&dateTexte=20120316

¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251>

Norme Architecturale

Indiquer la réglementation prise en compte

Approche environnementale

➤ **Préciser :**

Application des cibles de la démarche qualité HQE (Haute Qualité Environnementale) : éco-construction, éco-gestion, confort et santé

Traitement des déchets

Performance technique du bâtiment

CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET

1- Dates des autorisations administratives

-Date d'obtention - Permis de construire :

-Date d'obtention - Autorisation de travaux :

2- Dates prévisionnelles des phases de réalisation du projet

Démarrage des travaux	
Durée estimative des travaux	
Fin estimative des travaux	

CRITERES TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX DEFINIS PAR L'ASSURANCE VIELLESSE A RESPECTER

Après travaux, la résidence autonomie répondra-t-elle aux critères ci-après ? Dans la négative veuillez en préciser les raisons.

Critères à respecter	Oui / Non	Justifications
Parties communes		
Accessibilité du bâtiment (porte mécanisée ou facilement manœuvrable, rampe d'accès, plan incliné, ...)		
Motorisation ou ouverture automatisée des portes d'entrée de la structure		
Signalisation adaptée des circulations intérieures et des espaces collectifs		
Circulations extérieures protégées et éclairées		
Espaces verts, bancs		
Hall d'entrée conçu comme un lieu d'accueil		
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite		
Confort adapté à l'accueil de personnes retraitées		
Organisation d'activités diverses possible		
Locaux pouvant être rafraichis		
Bloc sanitaire adapté et réservé au public accueilli		
Lieu d'accueil identifié, accessible et convivial		
Détecteurs de présence		
Centrale d'appel d'urgence		
Système d'éclairage automatique dans les logements		
Barres d'appui		
Connexion WIFI et accès internet		
Espace collectif avec postes informatiques		
Domotique (à préciser)		
Espace réservé aux activités		
Espace réservé au repos		
Espace réservé à la restauration		
Logements individuels		
Se sentir chez soi et dans un cadre sécurisant		
Surface de 20 m ² minimum		
Poignées adaptées		
Allèges des fenêtres surbaissées		
Porte élargie		
Seuils de porte surbaissés ou plats		
Sol uniforme et antidérapant		

Eclairage adapté et favorisant le confort visuel		
Volets roulants électriques		
Interphone ou visiophone		
Cuisine équipée permettant la préparation d'un repas		
Robinetterie adaptée		
Sanitaires adaptés		
Douche plate		
Aides techniques dans le logement		
Prises et interrupteurs en hauteur		

Je, soussigné _____

En ma qualité de _____

Certifie l'exactitude des renseignements et éléments fournis dans le cadre de ma demande de financement.

Fait à _____ Le _____

Signature

Cachet de la structure