

CAHIER DES CHARGES 2024

DEMANDE D'AIDE D'INVESTISSEMENT POUR LES LIEUX DE VIE COLLECTIFS PROJETS DE L'AXE 2

➤ **Axe 2 : favoriser les modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution**

L'objet de l'axe 2 est de favoriser les modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution, tels que les logements individuels regroupés autour d'un projet de vie collective, les bédouilles, les appartements d'accueil, les résidences sociales, l'habitat inclusif...

Cet appel à projets vise à financer les dépenses d'investissement pour la construction, la modernisation ou l'équipement de projets immobiliers offrant aux personnes retraitées relevant des Gir 5 et 6 des modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution.

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.

La Carsat Sud-Est s'engage dans le déploiement de l'habitat inclusif pour les personnes âgées, par l'accompagnement et le soutien de projets, notamment en lien avec les conférences des financeurs de l'habitat inclusif.

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 (en pièce jointe du pdf après téléchargement),
- Les documents de la page 2 à fournir,
- Le coût du projet et le Plan de financement annexés (en pièce jointe du pdf après téléchargement),
- Pour les projets de construction et de réhabilitation : la fiche de contrôle n°1 établie par la Direction des Risques Professionnels (en pièce jointe du pdf après téléchargement).

**Dépôt du dossier dûment complété, daté et signé
au plus tard le 28 mars 2024**

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
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 8 du cahier des charges)
Permis de construire obtenu
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
Liste des appartements (numéro, étage, localisation sur le plan) destinés aux personnes âgées autonomes et pour lesquels le financement est sollicité
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
Attestations 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 et le Plan de financement (conformément au document annexé)

Documents relatifs à la vie de l'établissement

Descriptif de la population hébergée dans les appartements destinés aux personnes âgées autonomes : la liste des résidents (nom, prénom et date de naissance) et le degré d'autonomie (GIR)
Note décrivant l'agencement de la structure (parties privatives/collectives/extérieurs privatifs/extérieurs communs)
Note décrivant le fonctionnement de la structure (relation intergénérationnelle/animations/ouverture sur l'extérieur...).
Pourront être joints : le livret d'accueil, le contrat de séjour, les conventions de partenariats, le projet de vie sociale, le planning des activités et animations, ...

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

➤ **STRUCTURE CONCERNEE**

- Dénomination :
- Adresse :
.....
- Numéro de téléphone :

➤ **DEMANDEUR DE L'AIDE FINANCIERE**

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

➤ **PROPRIETAIRE DU TERRAIN**

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

➤ **PROPRIETAIRE DES LOCAUX**

- Demandeur

- Autre, à préciser :
 - Raison sociale :
 - Adresse :
 - Statut juridique :

➤ **GESTIONNAIRE DE L'ETABLISSEMENT**

- Demandeur
- Autre, à préciser :
 - Raison sociale :
 - Adresse :
 - N° FINESS :

DESCRIPTIF DE LA STRUCTURE

Capacité globale de la structure (nombre de logements) :
 Nombre de logements réservés aux personnes retraités autonomes :

✓ **Conventionnement APL : Oui/Non**
 Nombre de résidents bénéficiant de l'APL :

✓ **Année de construction** :

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

✓ **Nombre d'étages** :

✓ **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).

① **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 total	Nombre	Superficie
-------------------	--------------	--------	------------

	de logements	de logements réservés aux PAA	
T1			m ²
T1 bis			m ²
T2			m ²
T3			m ²
TOTAL			m ²

TARIFS PRATIQUES AUX RESIDENTS

1- Montant du loyer mensuel (hors charges)

Typologie des appartements	Montant avant travaux	Montant après travaux

2- Montant des charges

Typologie des appartements	Montant avant travaux	Montant après travaux

Détailler ce que recouvrent les charges :

.....

Le logement sera-t-il proposé meublé ?

Descriptif de l'équipement mobilier :

3- 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	NOMBRE	%
NOMBRE TOTAL DE RESIDENTS		100
NOMBRE DE RETRAITES AUTONOMES		
Autres publics		
Détailler le profil		

Nota :

L'aide financière de la Carsat Sud-Est est destinée au financement de dépenses d'investissement pour la construction ou la modernisation de projets immobiliers offrant aux retraités relevant des GIR 5 et 6 des modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution.

Pendant toute la durée de la convention de prêt, les logements financés doivent être affectés à des personnes retraitées autonomes.

A cet effet, le porteur de projet s'engage à communiquer la liste des résidents (nom, prénom et date de naissance), ainsi que les appartements occupés par les personnes âgées autonomes, au 31 janvier de l'année N+1 de la réalisation des travaux ou de l'ouverture de la structure et ensuite tous les ans.

Le porteur de projets s'exposera à des sanctions s'il ne respecte pas cet engagement contractuel.

La Carsat Sud-Est se réserve, en outre, le droit de diligenter des contrôles sur pièces ou sur place.

LE PERSONNEL

- ✓ Préciser le personnel présent dans la structure, 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 (bailleurs/CCAS/...) : Cf Annexe « Note décrivant le fonctionnement de la structure »

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

TRAVAUX REALISES

Veillez 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 construction ou de rénovation lourde, la Surface De Plancher (SDP) est la base de référence pour les calculs à effectuer.

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 VIEILLESSE
A RESPECTER**

Après travaux, la structure répondra-t-elle aux critères ci-après ?

Critères à respecter	Oui / Non	Justifications
Parties communes		
Accessibilité du bâtiment (porte mécanisée ou facilement manœuvrable, rampe d'accès, plan incliné)		
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite		
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		
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		
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		
Cuisine équipée permettant la préparation d'un repas		
Robinetterie adaptée		
Sanitaires adaptés		
Douche plate		
Aides techniques dans le logement		
Prises et interrupteurs en hauteur		

VIE SOCIALE ET PREVENTION DU BIEN VIEILLIR

Suggestion d'activités proposées ou à envisager

Activités culturelles	Oui	Non	Tarifs
Revue de presse			
Bibliothèque			
Ordinateur à disposition + Wii			
Initiation à l'Internet			
Accès à la Télévision			
Jeux de société /Jeux de cartes/Lotos			
Séances de contes et d'histoires			
Goûters thématiques (anniversaire, musical, dansant...)			
Atelier pâtisserie			
Travaux manuels : Couture/Tricot...			
Atelier théâtral/musical/peinture/Chorale			
Rencontre intergénérationnelle			
Organisation de séjour de vacances			
Animations saisonnières : Mardi gras/Fête de la musique/Fête des lumières, Pâques...			
Sorties : Cinéma/Musée/Expos			
Prévention de la perte d'autonomie	Oui	Non	
Gymnastique douce			
Accompagnement à la marche			
Atelier prévention des chutes/Jeux d'équilibre			
Atelier mémoire			
Ateliers bien-être	Oui	Non	
Information sur l'hygiène alimentaire			
Ergothérapie/Séances de relaxation/Massage			
Soins esthétiques /Manucure/Coiffeur			
Jardin thérapeutique			
Activités philosophiques	Oui	Non	
Groupe de parole			
Conférence thématique			
Participation à la vie de l'institution	Oui	Non	

Cuisine			
Jardinage / Bricolage / Décoration			

- ✓ **Préciser les partenariats instaurés avec les services à domicile, les professionnels de santé, les établissements, les services concourant à la création du lien social et à la préservation de l'autonomie.**

Partenaires	Conventionnement Si formalisé indiquer la date + description du partenariat

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