

CAHIER DES CHARGES 2021

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 béguinages, 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.

Les documents à transmettre/à compléter :

- Liste des documents annexes,
- Dossier de demande de financement.

**Dépôt du dossier dûment complété, daté et signé
au plus tard le 30 avril 2021**

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
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
Attestation d'éligibilité du projet à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Documents techniques

Note d'opportunité décrivant le projet (conformément aux indications de la page 12 du cahier des charges)
Permis de construire ou récépissé de la demande
Autorisation de travaux ou dépôt de la demande
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)

Documents financiers

Bilan de l'année N-1
Devis ou estimatif financier détaillé des travaux
Copie des financements obtenus ou demandés
Etude de rentabilité financière

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.

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.

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.**

DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT

OBJET DE LA DEMANDE

IDENTIFICATION

➤ **STRUCTURE CONCERNÉE**

- 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.

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 de logements	Nombre de logements réservés aux PAA	Superficie
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 RÉSIDENTS		100
NOMBRE DE RETRAITÉS 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, la modernisation ou l'équipement 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	Missions/ Activités
TOTAL des ETP :		

- ✓ Préciser le personnel éventuellement mutualisé avec une autre structure (bailleurs/CCAS/...) :

Qualité	ETP	Missions/ Activités
TOTAL des ETP :		

Cf Annexe « Note décrivant le fonctionnement de la structure »

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 »

Cette note, exhaustive, décrira notamment :

- Les motivations à la réalisation des travaux,
- Les travaux à réaliser,
- La situation avant et après les travaux,
- 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.

	Montant HT
Coût détaillé des travaux envisagés <u>Ce coût est à détailler par lots/ par typologie de travaux dans une annexe</u>	
Honoraires	
Assurance	

Imprévus	
Montant Total HT	

Nota :

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).*

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

CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET
--

1- Dates des autorisations administratives

- Date de dépôt ou d'obtention - Permis de construire :
- Date de dépôt ou d'obtention - Autorisation de travaux :

2- Dates prévisionnelles des phases de réalisation du projet

Estimation du coût des travaux (AvantProjetSommaire/AvantProjetDéfinitif/Devis)	
Consultation des Entreprises (devis/appel d'offres)	
Signature des Marchés/ des Contrats	
Démarrage des travaux	
Durée estimative des travaux	
Fin estimative des travaux	

Nota :

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

➤ **d'équipement :**

L'équipement ne devra pas avoir été acquis par le bénéficiaire avant la date de signature de la convention par les deux parties.

Il devra être acquis au plus tard dans les deux ans de la signature de la convention.

- **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.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

	Montant sollicité	Montant obtenu
Subvention des autres caisses de retraite		
Subvention du Conseil Départemental		
Autres subventions (préciser l'organisme)		
Subvention Carsat Sud-Est		
Prêt Carsat Sud-Est		
Autres Prêts (préciser l'organisme et la durée)		
Autofinancement		
Total HT		

Nota :

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

- «les investissements ou les achats portant sur l'achat d'équipement ou de 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.

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. »

**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