

CAHIER DES CHARGES 2024

AIDE A L'INVESTISSEMENT EN FAVEUR DES RESIDENCES AUTONOMIE

PROJETS DE REHABILITATION/RECONSTRUCTION SANS CREATION DE PLACES NOUVELLES/AMENAGEMENT/EQUIPEMENT

L'appel à projets 2024 vise à soutenir financièrement, sous conditions, quatre différentes catégories de projets favorisant la modernisation des résidences autonomie :

-les projets de réhabilitation significatifs dont le montant de travaux est supérieur à 100 000 € et de reconstruction sans création de places nouvelles (objet du présent cahier des charges), s'inscrivant dans une démarche de réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire,

-les projets d'aménagement/équipement s'inscrivant dans une démarche de rénovation globale éco-responsable et de performance environnementale (objet du présent cahier des charges),

-les projets de tiers lieux et, (voir Cdc Tiers Lieux)

-les prestations intellectuelles permettant d'améliorer, d'accélérer ou de rendre possible des projets de réhabilitation (voir Cdc Prestations Intellectuelles).

Le présent document n'est à compléter que pour les projets de réhabilitation/reconstruction sans création de places nouvelles/les projets d'aménagement et d'équipement.

Il constitue une aide à la constitution du dossier de demande d'aide financière. Il s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets national d'aide à l'investissement en faveur des résidences autonomie 2024, de la circulaire Cnav n° 2015-32 du 28 mai 2015 et dans la limite des crédits disponibles au titre de cet appel à projets.

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

Cette mise à jour s'effectue 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 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 31 mai 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 |
| Autorisations des autorités compétentes (ex : arrêté de fonctionnement, arrêté départemental fixant le prix journalier) |
| 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 9 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 |
| 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 X46-020 version 2017 |
| 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 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.

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 également 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

➤ **RESIDENCE AUTONOMIE CONCERNEE**

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

➤ **DEMANDEUR DE L'AIDE FINANCIERE**

- Raison sociale :
- Adresse :
.....
- Statut juridique :
- N° SIRET :
- Personne(s) 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 :
.....

➤ **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 résidence autonomie (parties
privatives/collectives/extérieurs privatifs/extérieurs communs) »

Doivent notamment figurer la superficie totale du bâtiment, la surface extérieure accessible aux
résidents, 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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)**

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

➤ **Montant des charges**

| Typologie des appartements | AVANT TRAVAUX | | APRES TRAVAUX | |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | 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 ou 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 | NOMBRE | % |
| 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,
- L'impact des travaux sur les résidents (déménagements/relogement temporaire)
- 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 économie 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

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

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,**

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

- 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.

Nota :

En application de l'appel à projets PAI 2024 :

« Sont éligibles à l'aide à l'investissement, les travaux de réhabilitation, modernisation, mise aux normes, restructuration, agrandissement, reconstruction, ayant comme objectif l'amélioration du cadre de vie et des performances énergétiques, du confort et de la sécurité des résidents. »

« Sont également éligibles les dépenses relatives à l'ingénierie préalable aux opérations de travaux, et les investissements concernant l'aménagement et l'équipement d'espaces intérieurs ou extérieurs ainsi que les projets d'équipements numériques. »

| |
|--|
| 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 | |

Nota :

Délai de réalisation du projet dans l'hypothèse où il est financé dans le cadre du Plan d'Aide à l'Investissement.

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

« Les travaux ne doivent pas avoir débuté avant le dépôt de la demande de financement pour les projets d'aménagement et d'équipement »

Les travaux ne doivent pas avoir débuté avant la notification de l'aide pour les travaux de réhabilitation/reconstruction. »

Les travaux doivent être terminés au plus tard le 30/06/2026 (attestation de réception des travaux sans réserve).

| |
|---|
| DEMANDES CONCERNANT L'EQUIPEMENT MATERIEL ET/OU MOBILIER |
|---|

- **Descriptif des acquisitions à réaliser dans le cadre du projet, objet de la demande de financement**
- ✓ Transmettre une note détaillée décrivant les équipements à acquérir.
 - ✓ Joindre trois devis des équipements à acquérir.
 - ✓ Argumenter sur le choix du devis sélectionné.
 - ✓ Compléter l'annexe coût du projet récapitulant le matériel choisi avec les montants.

Technologies de l'information et de la communication pour l'autonomie

| EQUIPEMENTS PREVUS | OUI/NON ou à détailler |
|---|-------------------------------|
| Volets roulants | |
| Prises électriques à hauteur adaptée | |
| Détecteurs de présence | |
| Centrale d'appel d'urgence | |
| Système d'éclairage automatique dans les logements | |
| Barres d'appui | |
| Interphone ou visiophone | |
| Motorisation ou ouverture automatisée des portes d'entrée de la structure | |
| Domotique (à préciser) | |
| Connexion WIFI et accès internet | |
| Espace collectif avec postes informatiques | |
| Signalétique et éclairage adapté dans les couloirs | |
| Autres à préciser : | |

**PRESTATIONS OBLIGATOIRES AU 1^{ER} JANVIER 2021
LOI D'ADAPTATION DE LA SOCIETE AU VIEILLISSEMENT (ASV)
DECRET D'APPLICATION n°2016-696 du 27 mai 2016**

Le 28 décembre 2015, les foyers-logements sont devenus automatiquement des résidences autonomie et se sont vus conférer une mission de prévention de la perte d'autonomie.

Pour conserver leurs autorisations, elles doivent, depuis le 1^{er} janvier 2021, proposer obligatoirement à leurs résidents un certain nombre de prestations minimales (article 10 loi ASV).

Veillez confirmer dans ce tableau que ces prestations sont proposées dans votre résidence autonomie.

| Prestations minimales attendues par la loi ASV | Mis en place |
|---|---------------------|
| Prestations d'administration générale (gestion administrative de l'ensemble du séjour) | |
| Mise à disposition des résidents de logements privatifs comprenant les connectiques nécessaires pour recevoir la télévision et installer le | |

| | |
|--|--|
| téléphone | |
| Mise à disposition et entretien de locaux collectifs | |
| 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, développée notamment par les caisses de retraite (nutrition, sommeil, activités physiques, équilibre, prévention des chutes, lien social) | |
| Accès à un service de restauration par tous moyens | |
| Accès à un service de blanchisserie par tous moyens | |
| Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement | |
| Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident 24h/24h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler | |
| Accès à une offre de prestations d'animations de la vie sociale : animations et activités collectives organisées dans l'enceinte de l'établissement et à l'extérieure | |

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