

# CAHIER DES CHARGES 2022

## AIDE A L'INVESTISSEMENT EN FAVEUR DES RESIDENCES AUTONOMIE

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

L'appel à projets 2022 vise à soutenir financièrement, sous conditions, quatre différentes catégories de projets favorisant la modernisation des résidences autonomie : les projets de réhabilitation, de reconstruction sans création de places nouvelles, les projets d'aménagement/équipement (objet du présent cahier des charges), les projets de tiers lieux et les prestations intellectuelles permettant d'améliorer, d'accélérer ou de rendre possible des projets de réhabilitation (voir Cdc Tiers Lieux ou 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 2022, 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](mailto: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 2022**

**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 <sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>** :

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 <sup>2</sup>
T1 bis			m <sup>2</sup>
T2			m <sup>2</sup>
T3			m <sup>2</sup>
TOTAL			m <sup>2</sup>

**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	%
<b>NOMBRE TOTAL DE RÉSIDENTS</b>	.....	<b>100</b>
<b>Autres publics pouvant être accueillis :</b>		
• Etudiants	.....	.....
• Jeunes travailleurs	.....	.....
• Personnes handicapées	.....	.....
<b>Ventilation des résidents par GIR :</b>		
• 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
.....	.....		.....
.....	.....		.....
<b>TOTAL des ETP :</b>			

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

Qualité	ETP	Nombre de salariés	Missions/ Activités
.....	.....		.....
<b>TOTAL des ETP :</b>			



Le personnel est-il formé pour assurer des animations ?

.....

### 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 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.**

Si les travaux concernent la rénovation énergétique, la note devra préciser les mesures mises en place pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, les actions mises en œuvre pour adapter les locaux à un usage économe en énergie et améliorer le comportement des occupants.

Il faudra également renseigner les éléments/indicateurs suivants :

- *Remplacement d'une chaudière au fioul*    oui     non

- Gain d'économie d'énergie :

Consommation en kWh/m<sup>2</sup>/an avant travaux : .....

Consommation estimée en kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux : .....

- Réduction d'émission des gaz à effet de serre :

Consommation en kgeqCO<sub>2</sub>/an avant travaux : .....

Consommation estimée en kgeqCO<sub>2</sub>/an après travaux : .....

Référence réglementaire

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=7A8D1D9967EB25B348E5ED5E26323E44.tplgfr23s\\_1?idArticle=LEGIARTI000025624087&cidTexte=LEGITEXT000020491551&dateTexte=20120316](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=7A8D1D9967EB25B348E5ED5E26323E44.tplgfr23s_1?idArticle=LEGIARTI000025624087&cidTexte=LEGITEXT000020491551&dateTexte=20120316)

**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 cout 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 2022 :**

« 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. »

<b>CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET</b>
--

**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. »***

### **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.

**CRITERES TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX DEFINIS PAR L'ASSURANCE RETRAITE 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
<b>Parties communes</b>		
Accessibilité du bâtiment : porte mécanisée ou facilement manœuvrable, rampe d'accès, plan incliné, ...		
Accessibilité des circulations intérieures		
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		
Espace réservé aux activités		
Espace réservé au repos		
Espace réservé à la restauration		
<b>Logements individuels</b>		
Se sentir chez soi et dans un cadre sécurisant		
Surface de 20 m <sup>2</sup> 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		

**PRESTATIONS OBLIGATOIRES AU 1<sup>ER</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2021, proposer obligatoirement à leurs résidents un certain nombre de prestations minimales (article 10 loi ASV).

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

<b>Prestations minimales attendues par la loi ASV</b>	<b>Mis en place</b>
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