

APPEL À PROJET POUR LA CRÉATION DE PLACES
DE RÉSIDENCE AUTONOMIE NON HABILITÉES À
L'AIDE SOCIALE

CAHIER DES CHARGES

Direction
personnes âgées
et personnes
handicapées

Appel à projet pour la création de places de résidence autonomie non habilitées à l'aide sociale

Cahier des charges

I. Cadre juridique et contexte de l'appel à projet

La prévention de la perte d'autonomie est devenue, depuis plusieurs années, une priorité des politiques du vieillissement, d'autant plus avec le vieillissement de la population. Le département des Côtes d'Armor est particulièrement touché par le vieillissement de la population puisqu'en 2021, l'ADAC 22 estimait qu'il y avait 12,4 % de la population costarmoricaine à avoir 75 ans ou plus contre 9,6 % à l'échelle nationale.

Par ailleurs, c'est aussi le nombre de personnes en perte d'autonomie ou dépendantes qui va augmenter dans les prochaines années. Ainsi en 2015, il y avait 21 520 personnes âgées (75 ans ou plus) dépendantes (GIR 1 à GIR 4) dans les Côtes d'Armor, l'ADAC22 estime qu'il pourrait y avoir 36 607 personnes âgées de 75 ans ou plus et dépendantes en 2050.

Les Résidences autonomie (ex logements-foyers créés en 1957) s'inscrivent dans ce contexte de prévention de la perte d'autonomie et sont au sens du Code l'action sociale et des familles, des établissements sociaux ou médicaux sociaux (ESMS). Elles ont pour principale vocation d'accueillir des personnes autonomes ou en légère perte d'autonomie ne souhaitant plus vivre seules chez elles. Pour ce faire, les résidences autonomies offrent des prestations aux résidents dont un panier de prestations minimales défini par le Code de l'action sociale et des familles (CASF).

Au sein des résidences autonomie, les personnes peuvent garder leur indépendance et conserver leur vie sociale tout en bénéficiant de prestations dans un environnement sécurisé et adapté. La vie en résidence autonomie se situe à mi-chemin entre le maintien à domicile et la vie en établissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Si les résidences autonomie sont fortement concurrencées notamment par les résidences services seniors qui se développent fortement, elles ont toute leur place dans le panel d'offres d'accompagnement à condition d'offrir une vraie approche domiciliaire et des tarifs abordables, avec un minimum de prestations internalisées.

1.1 Cadre réglementaire

- Loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015 :

Cette loi a renforcé le statut des résidences autonomie (anciennement foyers-logements) en les repositionnant comme acteurs importants de la prévention de la perte d'autonomie.

- Décret n°2016-696 du 27 mai 2016:

Le décret précise les prestations minimales obligatoires que doivent proposer les résidences autonomie.

- Code de l'Action Sociale et des Familles :

Articles L. 313-1 à L. 313-9 relatifs aux autorisations, articles D. 313-2 et suivants concernant la procédure d'appel à projet, et articles D. 312-159-3 à D. 312-159-5 spécifiques aux résidences autonomie.

- Arrêté du 17 juin 2020 :

L'arrêté fixe le contenu du cahier des charges du forfait autonomie. Mission de prévention, elle donne lieu, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens, à l'attribution d'un forfait autonomie par le Département. Le forfait autonomie permet de financer tout ou partie des actions individuelles ou collectives de prévention de la perte d'autonomie (mémoire, prévention des chutes, repérage de l'isolement social) au profit des résidents et, le cas échéant, de personnes extérieures.

Il peut prendre en charge :

- o La rémunération de personnels disposant de compétences en matière de prévention de la perte d'autonomie (animateurs, ergothérapeutes, psychomotriciens, diététiciens)

- o Le recours à un ou plusieurs intervenants extérieurs disposant de compétences en matière de prévention de la perte d'autonomie

- o Le recours à un ou plusieurs jeunes en service civique

- décret du 7 février 2025 :

Suite à la publication du décret du 7 février 2025, l'article D313-24-4 du code de l'action sociale et des familles dispose, désormais, que les résidences autonomie peuvent accueillir une proportion de résidents classés dans les GIR 1 à 3 inférieure ou égale à 20 % de la capacité autorisée.

1.2 Schéma départemental 2023 - 2027

Ce document définit les orientations stratégiques du département en matière de politique d'autonomie et de prise en charge des personnes âgées.

Le schéma départemental de l'autonomie prévoit (fiche action 29) le lancement en 2025 d'un appel à projet pour la création de résidences autonomie. L'objectif est de rechercher des structures à taille humaine, dans le cadre d'une approche domiciliaire, en partenariat avec les services autonomie à domicile du secteur d'implantation.

Par ailleurs, compte tenu de la contrainte budgétaire très forte qui pèse sur le Département, les nouvelles places ne pourront prétendre à l'habilitation à l'aide sociale.

2. État des lieux de l'offre existante

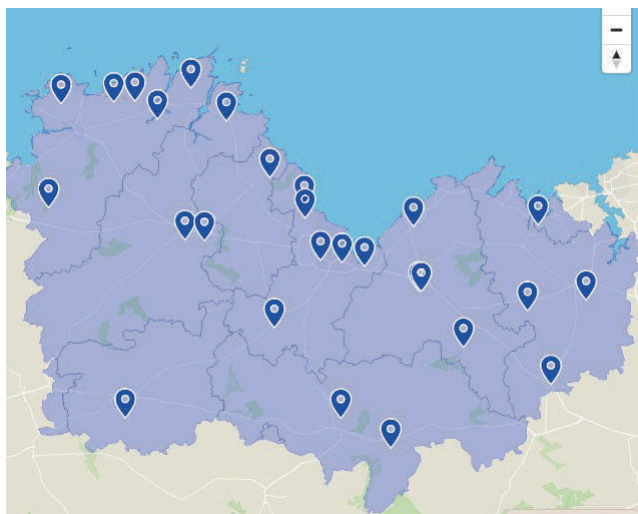
2.1 Implantation géographique

Fin 2019, 2 260 résidences autonomie étaient en activité en France avec une capacité de 114 120 places, soit 50 places en moyenne par RA.

Selon le benchmark réalisé en juin 2024, la Bretagne compte au total 86 résidences autonomie (et 467 EHPAD). Nonobstant le Finistère qui a un taux déficitaire d'équipement (8 résidences autonomie à ce jour), le département des Côtes d'Armor se situe en bonne position au regard des autres départements bretons (respectivement 23 et 29 résidences autonomie en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan). Son taux d'équipement est, par ailleurs, équivalent à celui de la Loire-Atlantique.

Le département compte actuellement 26 résidences autonomie représentant 814 places. Cette offre est inégalement répartie sur le territoire, les résidences autonomie sont majoritairement situées sur les périmètres de St Brieuc Armor agglomération (6) et de Lannion Trégor agglomération (6). Elles se répartissent ensuite sur les différents périmètres de Lamballe terre et mer (4), Dinan agglomération (3), Guingamp Paimpol agglomération (3), Loudéac communauté (2), Leff Armor agglomération (1) et Kreizh-Breizh (1 à Rostrenen) Plus largement, la cartographie des résidences autonomie costarmoricaines, délimitée par la N12, est caractérisée par leur concentration sur le littoral, de Trégastel à Pleneuf Val-André, et leur faible représentation spatiale sur le sud et l'ouest du territoire.

Localisation des Résidences autonomie en Côtes d'Armor



Plusieurs zones blanches ont été identifiées, notamment dans les secteurs de Lamballe, Loudéac, Rostrenen. Des délais d'attente significatifs sont constatés dans les résidences situées dans les zones littorales et dans l'agglomération de Saint-Brieuc.

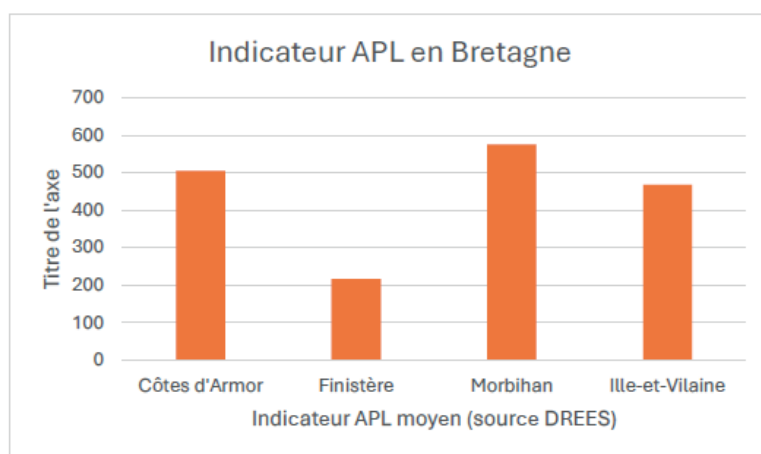
Mesure de l'indice APL :

L'indice APL (Accessibilité Potentielle Localisée) mesure la plus ou moins grande facilité avec laquelle les personnes âgées peuvent accéder à l'offre existante, en s'affranchissant des limites administratives des territoires.

Le calcul de l'APL appliqué aux résidences autonomie tient compte du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus, du volume d'offre de prise en charge et du nombre de places ainsi que d'un seuil d'accessibilité à 30 minutes du domicile.

En moyenne et selon les dernières données disponibles, la DREES a comptabilisé 712 logements en résidence autonomie accessibles à 100 000 personnes âgées de 60 ans et plus en moins de 30 minutes. Leur répartition géographique est très marquée : les communes de Normandie, des Pays de la Loire et de Rhône Alpes concentrent une offre dense en résidences autonomie. A contrario, celles de Bourgogne (indice 557) ou de Bretagne (indice 430) ont une offre peu accessible.

Au sein de la Bretagne, l'indicateur APL du département des Côtes d'Armor est de 505 (576 pour le Morbihan), le plaçant devant l'Ille-et-Vilaine (468) et le Finistère (217). Il reste toutefois très inférieur à la moyenne nationale.



2. Statut juridique

En France, la répartition des résidences autonomie par secteur est la suivante :

- 67% sont des établissements publics
- 29% relèvent du secteur privé à but non lucratif
- 4% sont des résidences à but lucratif

Les résidences autonomie des Côtes d'Armor se distinguent par leur statut juridique : elles sont publiques (22, soit 85%), privées non lucratives (3) ou privées à caractère commercial (1). Elles sont majoritairement issues du secteur public : 18 sont gérées par le CCAS (ou le CIAS), 2 par le Centre hospitalier du Penthievre et du Poudouvre, 1 par une maison de retraite publique autonome et 1 par un établissement public médico-social (EPMS).

Les résidences autonomie sont majoritairement adossées à un EHPAD dans les Côtes d'Armor (14 au total, soit 54% d'entre elles quel que soit leur statut). Les résidences autonomie ayant une faible capacité sont généralement adossées à un EHPAD.

2.3 Capacité d'accueil

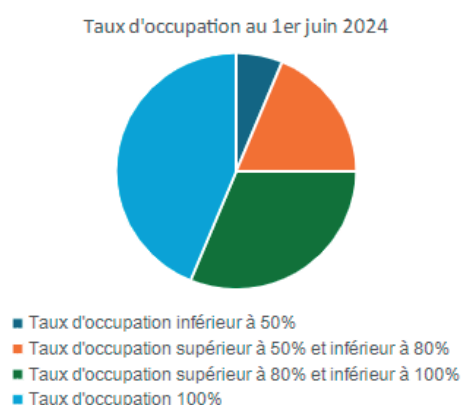
Les résidences autonomie costarmoricaines ont une capacité moyenne de 31 places (45 dans les départements limitrophes, 60 en France). 69% d'entre elles ont moins de 40 places et 31% ont une capacité supérieure à 41 places.

Les résidences autonomie comptabilisent un total de 15 places d'hébergement temporaire réparties entre six établissements publics gérés par des CCAS/CIAS et non adossés à des EHPAD. Ces places représentent entre 2% et 9% de la capacité installée.

Au regard de la capacité installée, St Brieuc Armor agglomération concentre 306 places en résidence autonomie. Les autres places se répartissent entre Lannion Trégor agglomération (179), Lamballe terre et mer (113), Guingamp Paimpol agglomération (102), Dinan agglomération (44), Loudéac communauté (36), Kreizh Breizh (23) et Leff Armor agglomération (11).

2.4 Taux d'occupation

Le taux d'occupation des résidences autonomie n'est que de 87% au niveau national. Bien que le nombre de places ait augmenté, on constate une légère diminution du nombre de résidents accueillis. Dans les côtes d'Armor, le taux d'occupation est proche du niveau national.



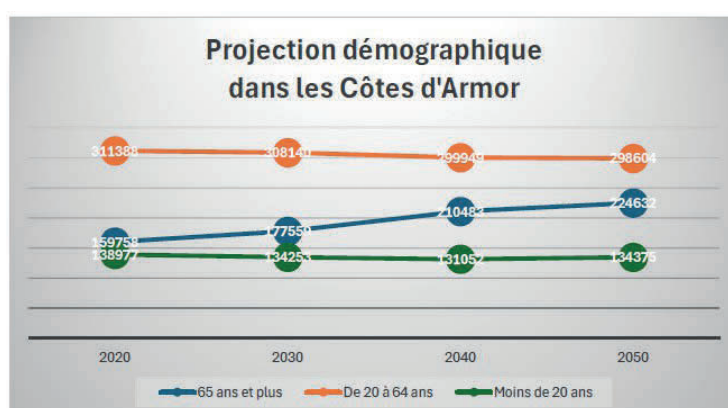
Les freins à l'occupation tiennent, selon les gestionnaires, à des considérations personnelles (maintien à domicile souhaité par les personnes âgées), économiques (offre concurrentielle des résidences services, faible visibilité ou méconnaissance des résidences autonomie, état bâtiminaire) ou géographiques (localisation des résidences autonomie).

A l'inverse, un taux satisfaisant d'occupation résulte de la qualité des prestations proposées par la structure, notamment dans le domaine de l'animation, le développement de partenariats et, pour l'une d'entre elles, la création d'un logement passerelle, c'est-à-dire d'un logement meublé et mis temporairement à disposition des résidents pour leur permettre de découvrir la résidence.

3. Contexte et besoins identifiés

3.1 Besoins quantitatifs

Dans le département des Côtes d'Armor, la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus s'élève actuellement à plus de 26% de la population totale, qui compte 610 123 habitants, un taux supérieur à la moyenne régionale bretonne établie à plus de 20%. Selon les projections démographiques réalisées par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Insee), cette proportion connaîtra une augmentation substantielle pour atteindre 34% de la population départementale d'ici 2050, sur un effectif total estimé à 657 611 habitants. À titre comparatif, le phénomène sera encore plus marqué à l'échelle régionale, avec une proportion qui dépassera 40% en Bretagne.



Cette tendance au vieillissement démographique se manifestera avec une acuité particulière dans certains territoires bretons déjà caractérisés par une population âgée, notamment le Trégor-Goëlo, le Pays du Centre Ouest Bretagne, le Centre Bretagne et le Pays de Guingamp. Dans ces zones géographiques, les projections indiquent qu'environ un ménage sur deux sera constitué de personnes âgées à l'horizon 2050, illustrant ainsi l'ampleur du phénomène et ses implications socio-économiques pour ces territoires.

Face à cette évolution démographique, on observe une demande croissante de solutions d'hébergement intermédiaires, situées entre le maintien à domicile traditionnel et l'accueil en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Pour maintenir un taux d'équipement satisfaisant au regard de cette dynamique démographique, les besoins sont estimés entre 150 et 200 places supplémentaires à l'horizon 2030 dans le département.

Parallèlement, la nécessité d'élargir l'offre d'accueil temporaire s'impose afin de répondre adéquatement aux besoins ponctuels des personnes âgées, notamment dans le cadre des sorties d'hospitalisation ou pour permettre des périodes de répit aux aidants familiaux. Cette dimension temporaire de l'accueil constitue un élément essentiel dans l'architecture globale du dispositif d'accompagnement des personnes âgées.

Par ailleurs, un phénomène social significatif se manifeste avec l'augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules dans leur logement, particulièrement chez les femmes. Cette situation d'isolement résidentiel soulève des enjeux spécifiques en termes de soutien et d'accompagnement quotidien.

De surcroît, la solidarité familiale, qui jouait traditionnellement un rôle prépondérant dans la prise en charge des aînés, connaît un affaiblissement progressif. Cette évolution résulte de deux facteurs principaux : d'une part, l'éloignement géographique croissant des familles, conséquence des mobilités professionnelles et résidentielles contemporaines ; d'autre part, le vieillissement des aidants eux-mêmes, qui développent à leur tour des besoins d'accompagnement et de prise en charge.

Enfin, la problématique des déserts médicaux, présents sur certaines portions du territoire costarmoricain, constitue un facteur aggravant pour les personnes âgées vulnérables maintenues à domicile.

3.2 Besoins qualitatifs

Dans le cadre de la politique nationale de maintien à domicile des personnes âgées, le développement de logements adaptés au vieillissement constitue un enjeu fondamental. Cette adaptation doit intégrer plusieurs dimensions essentielles telles que l'accessibilité, la domotique et la sécurité. Si l'aménagement des logements existants représente une première approche, force est de constater que toutes les habitations ne se prêtent pas à ces transformations, en raison de contraintes structurelles ou architecturales. Par ailleurs, il convient de souligner que les besoins des personnes âgées transcendent le seul aspect matériel du bâti, avec notamment la problématique récurrente de l'isolement social et le sentiment d'insécurité qui en découle fréquemment.

La transition du domicile vers une structure d'hébergement collectif constitue souvent une étape psychologiquement difficile pour les personnes âgées. Afin de faciliter ce passage délicat, plusieurs axes d'intervention apparaissent prioritaires. En premier lieu, le renforcement des actions de prévention de la perte d'autonomie en faveur des personnes extérieures aux résidences, conformément aux orientations définies par le forfait autonomie, s'avère essentiel pour préparer les personnes âgées à passer ce cap.

La conception de structures d'accueil dont l'architecture et l'aménagement s'apparentent à un environnement domestique traditionnel représente un facteur déterminant pour favoriser l'acceptation du changement de cadre de vie. Dans cette même perspective, le développement de formules d'hébergement temporaire permet aux personnes âgées d'expérimenter ce nouveau mode de vie avant de s'engager définitivement, réduisant ainsi les appréhensions liées à ce changement majeur.

L'amélioration de la coordination entre les différents acteurs intervenant au domicile - Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD), Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) et professionnels de santé - constitue également un levier significatif pour assurer la continuité et la cohérence des prises en charge, particulièrement lors des phases de transition entre domicile et établissement.

Il convient de noter que le choix d'une structure collective répond fréquemment à une volonté de rompre l'isolement social. Dans cette optique, il apparaît nécessaire de favoriser la mixité sociale au sein des établissements et de développer des actions intergénérationnelles, qui constituent des réponses efficaces à la problématique de l'isolement des personnes âgées.

Enfin, l'implantation géographique des résidences doit impérativement prendre en considération l'accessibilité aux services essentiels, particulièrement dans les zones territoriales où certaines prestations font défaut.

II. Caractéristiques du projet attendu

1.1. Objectifs généraux

Les candidatures relatives à cet appel à projet doivent viser le développement d'une offre d'habitat intermédiaire de qualité, conforme au cahier des charges des résidences autonomie destinées aux personnes âgées autonomes.

Les projets soumis devront impérativement intégrer plusieurs dimensions essentielles. En premier lieu, ils devront favoriser la prévention de la perte d'autonomie et le maintien du lien social, éléments fondamentaux pour préserver la qualité de vie des résidents. Par ailleurs, ils devront contribuer significativement à la réduction des inégalités territoriales en matière d'accès aux services dédiés aux personnes âgées.

L'inclusion des résidents dans la cité constitue également un critère déterminant. À cet égard, les structures devront être implantées à proximité des commerces de proximité. La présence de cabinets médicaux et de clubs ou associations proposant des activités destinées aux seniors dans un périmètre accessible sera également appréciée. En outre, l'accessibilité par les transports en commun sera intégrée dans l'évaluation des candidatures.

Les porteurs de projets devront développer une approche intégrant les diverses composantes du "bien vieillir", notamment l'activité physique, la nutrition, le lien social et la

prévention des chutes, dans une perspective globale de préservation de l'autonomie des résidents.

Sur le plan architectural, les propositions devront présenter un caractère innovant, répondant simultanément aux enjeux environnementaux, aux exigences d'accessibilité, et au concept fondamental du "vivre chez soi", permettant aux résidents de conserver leurs repères et leur indépendance.

Enfin, au plan économique, l'accessibilité financière constitue un critère incontournable, les structures devant être accessibles aux personnes âgées disposant de ressources modestes et être attractives. Pour ce faire, il sera demandé une internalisation de personnel minimale et le recours aux saad extérieurs via des conventions de partenariat. Il ne sera à ce titre pas prévu de financement forfaitaire au titre de la dépendance, qui sera financée en totalité via les plans d'aide APA individuels.

Il convient de noter que plus de 200 structures bénéficient actuellement du label MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées) de la CARSAT sur le territoire national, et environ 25 projets sont en cours de développement. En région Bretagne, un seul établissement, situé à Ploudaniel dans le Finistère, est actuellement labellisé MARPA. L'obtention de cette labellisation constituerait indéniablement une plus-value significative pour les projets présentés dans le cadre de cet appel à candidatures.

1.2 Public cible

Les résidences autonomie peuvent recevoir des résidents dépendants classés en GIR 1,2 ou 3 selon des seuils à ce jour définis par le code de l'action sociale et des familles et accueillir, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, des personnes handicapées, des étudiants ou des jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales à 15% de la capacité autorisée.

1.3 Capacité

Compte tenu d'une part d'une exigence de taille minimale pour constituer un ESMS et ses composantes juridiques (budgets, évaluations...) et d'autre part conserver des structures à taille humaine, il est demandé de rester dans une fourchette comprise entre 15 et 25 places maximum par projet.

1.4 Implantation géographique

L'ensemble du territoire départemental est éligible mais il est fortement recommandé une implantation dans une zone non pourvue actuellement en résidence autonomie.

Le secteur du Centre Bretagne (EPCI de Loudéac et Kreiz breizh) et celui du Trégor rural seront priorités.

1.5. Prestations et services minimaux obligatoires

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront impérativement respecter un ensemble de critères techniques et fonctionnels précisément définis.

En ce qui concerne l'aspect immobilier, les structures devront comporter des logements individuels adaptés, répondant scrupuleusement aux normes d'accessibilité en vigueur et présentant une superficie minimale conforme aux exigences réglementaires. Parallèlement, elles devront disposer d'espaces collectifs clairement identifiés, comprenant au minimum une salle de restauration, un salon et un espace dédié aux activités.

Sur le plan des services, conformément à l'Article D. 312-159-4 du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF), un socle de prestations obligatoires devra être assuré, comprenant :

- Administration générale
- Mise à disposition d'un logement privatif
- Mise à disposition et entretien des espaces collectifs
- Accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie
- Accès à un service de restauration
- Accès à un service de blanchisserie
- Accès aux moyens de communication
- Accès à un dispositif de sécurité 24h/24h
- Accès aux animations de la vie sociale

1.6 Prestations facultatives et services complémentaires proposés

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront explicitement présenter leur stratégie concernant deux dimensions essentielles : le développement de partenariats avec les acteurs locaux et la contribution à l'inclusion effective des résidents dans la cité.

Concernant le développement des partenariats avec les acteurs locaux, les candidats devront détailler les modalités de collaboration envisagées avec l'écosystème territorial. Cette démarche partenariale devra notamment préciser les relations établies ou projetées avec les structures sanitaires et médico-sociales du territoire, les associations culturelles et sportives, les établissements scolaires, les commerces de proximité, ainsi que les collectivités territoriales. Les porteurs de projet devront démontrer comment ces partenariats contribueront à enrichir le quotidien des résidents, à diversifier les activités proposées et à renforcer l'ancrage territorial de la résidence autonomie.

S'agissant de la contribution à l'inclusion des résidents dans la cité, les projets devront présenter une stratégie détaillée visant à favoriser la participation active des personnes âgées à la vie locale. Cette dimension devra notamment aborder les modalités d'accès aux services et équipements publics, les initiatives facilitant la mobilité des résidents, les actions intergénérationnelles programmées, ainsi que les dispositifs permettant aux résidents de conserver ou de développer leur rôle de citoyen à part entière.

2. Exigences architecturales et techniques

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront présenter une description détaillée de leurs caractéristiques architecturales et techniques, conformément aux exigences suivantes.

Les candidats devront exposer les dispositions prises en matière de normes d'accessibilité et de sécurité, démontrant la conformité du projet aux réglementations en vigueur, notamment la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et aux normes de sécurité incendie. Les aménagements spécifiquement conçus pour faciliter la mobilité des personnes à autonomie réduite devront être clairement identifiés.

La performance énergétique du bâtiment constituera un critère d'évaluation significatif. À cet égard, les porteurs de projet devront présenter les caractéristiques techniques retenues pour optimiser la consommation énergétique de la structure (isolation thermique, système de chauffage, ventilation, etc.) et préciser la classe énergétique visée.

L'impact environnemental global du projet fera l'objet d'une attention particulière. Les candidats devront ainsi détailler les mesures envisagées pour réduire l'empreinte écologique de la construction et de l'exploitation de la résidence, notamment en termes de matériaux utilisés, de gestion des déchets, de consommation d'eau et d'intégration paysagère.

S'agissant des logements individuels, les projets devront spécifier leurs caractéristiques dimensionnelles et fonctionnelles. De même, la configuration des espaces collectifs devra être décrite, en mettant l'accent sur les qualités d'agrément (atmosphère conviviale, luminosité, acoustique maîtrisée), ainsi que sur les dispositifs garantissant une circulation aisée (espaces aérés, couloirs larges, absence d'obstacles).

Les aménagements extérieurs feront également l'objet d'une description, précisant les dispositifs de sécurisation (éclairage, sols antidérapants, garde-corps), les éléments contribuant à l'agrément du cadre de vie (végétalisation, mobilier extérieur adapté), ainsi que les zones conçues pour favoriser les interactions avec la population environnante (jardins partagés, espaces de rencontre ouverts sur le quartier).

Enfin, les équipements spécifiques intégrés au projet devront être présentés, notamment les dispositifs domotiques facilitant le quotidien des résidents (commandes centralisées, détecteurs automatiques), les équipements permettant le déploiement de la télémédecine (salle dédiée, connexion haut débit sécurisée), ainsi que toute autre innovation technologique contribuant au bien-être et à la sécurité des personnes âgées.

3. Modalités d'organisation et de fonctionnement

3.1. Ressources humaines

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront présenter un descriptif détaillé des ressources humaines mobilisées pour assurer le fonctionnement optimal de la résidence autonomie.

Les candidats devront fournir un organigramme complet de l'établissement, précisant la structure hiérarchique et fonctionnelle envisagée. Ce document devra clairement identifier les différents postes prévus et spécifier les qualifications professionnelles requises pour chaque fonction. Une attention particulière sera portée à l'adéquation entre les compétences du personnel et les besoins spécifiques d'une population âgée autonome mais nécessitant un accompagnement adapté.

Le ratio d'encadrement proposé constitue un élément essentiel d'appréciation des projets. Les candidats devront présenter de manière précise le nombre d'équivalents temps plein prévus par rapport au nombre de résidents accueillis, en distinguant le personnel administratif, le personnel d'animation et le personnel d'entretien.

Les projets devront également présenter de façon détaillée les modalités de coordination avec les intervenants extérieurs. Cette coordination, essentielle au maintien de l'autonomie des résidents et à la continuité des soins, concernera notamment les professionnels de santé libéraux, les services d'aide et de soins à domicile, les établissements de santé et les structures médico-sociales du territoire.

3.2 prise en charge de la dépendance et du soin

Les candidats devront expliciter la manière dont ils entendent s'appuyer sur les Services autonomie autorisés par le département pour accompagner l'évolution de la situation des résidents confrontés à une perte progressive d'autonomie. Ils devront préciser les modalités d'intervention de ces services au sein de la résidence autonomie, les procédures de coordination, ainsi que les dispositifs de transmission d'information mis en place.

Parallèlement, les projets devront détailler de coordination du parcours de soins des résidents, les projets devront détailler les dispositifs mis en place pour assurer la continuité et la cohérence des interventions médicales et paramédicales. Les candidats préciseront notamment les partenariats établis avec les professionnels de santé libéraux, les établissements hospitaliers et les structures médico-sociales du territoire, ainsi que les outils de liaison utilisés pour faciliter la transmission des informations pertinentes.

Cette double articulation avec les Services autonomie et les IDEL devra permettre d'assurer une prise en charge adaptée et évolutive de la dépendance des résidents au sein même de la résidence autonomie, évitant ainsi, dans la mesure du possible et lorsque cela correspond au souhait de la personne, les transferts vers des structures plus médicalisées.

Les candidats veilleront toutefois à démontrer comment leur projet garantit scrupuleusement le libre choix des résidents concernant les intervenants auprès de leur personne, conformément aux principes fondamentaux de la loi 2002-2 et au respect des droits et libertés des usagers.

3.3. Organisation de l'accompagnement

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront impérativement présenter les éléments institutionnels et organisationnels garantissant la qualité de l'accompagnement proposé aux résidents.

Les candidats devront exposer les grandes lignes du projet d'établissement qu'ils entendent mettre en œuvre. Ce document fondateur devra définir clairement les valeurs et principes d'intervention de la structure, préciser les objectifs poursuivis en termes d'accompagnement des personnes âgées, et détailler les modalités opérationnelles permettant leur réalisation. Le projet d'établissement devra témoigner d'une vision cohérente et adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées autonomes et s'inscrire dans une perspective d'évolution et d'adaptation continue.

La démarche qualité et le processus d'évaluation feront l'objet d'une présentation détaillée. Les porteurs de projet devront expliciter les procédures mises en place pour garantir la qualité des prestations délivrées, les indicateurs retenus pour en mesurer l'efficacité, ainsi que la méthodologie adoptée pour les évaluations internes et externes réglementaires. La participation des résidents à cette démarche qualité, notamment à travers des enquêtes de satisfaction régulières, devra être clairement établie.

Les outils prévus par la loi 2002-2 rénovant l'action sociale et médico-sociale devront être présentés dans leurs grandes lignes. Les candidats préciseront ainsi le contenu du livret

d'accueil, les modalités d'élaboration et de suivi du contrat de séjour, le règlement de fonctionnement envisagé, ainsi que les procédures de traitement des réclamations.

Enfin, les projets devront présenter les modalités de repérage des fragilités mises en œuvre au sein de l'établissement, en lien étroit avec les autres acteurs du territoire.

3.3. Participation des résidents

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront impérativement intégrer des dispositions relatives à la participation des résidents à la vie de l'établissement conformément au CASF et au maintien de leurs liens sociaux et familiaux.

Les candidats devront préciser les modalités de mise en œuvre du Conseil de la Vie Sociale (CVS) ou proposer une forme alternative de participation des résidents aux décisions concernant le fonctionnement de l'établissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

S'agissant de l'implication des résidents dans la vie de l'établissement, les projets devront présenter les dispositifs envisagés pour favoriser leur participation active au fonctionnement quotidien de la résidence. Les candidats devront exposer leur vision d'une résidence où les personnes âgées conservent un rôle actif et valorisant, contribuant ainsi au maintien de leur autonomie et de leur estime de soi.

Le maintien des liens sociaux et familiaux constitue un axe fondamental des projets attendus. Les candidats détailleront les dispositions prises pour faciliter et encourager les visites des proches (espaces dédiés, flexibilité des horaires), organiser des événements favorisant les rencontres intergénérationnelles, et permettre aux résidents de conserver leurs relations antérieures notamment avec leur voisinage d'origine.

4. Préservation de l'autonomie de la population âgée

La mission de prévention assurée par les résidences autonomie donne lieu, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens, à l'attribution d'un forfait autonomie par le Département versé chaque année.

Le forfait autonomie permet de financer tout ou partie des actions individuelles ou collectives de prévention de la perte d'autonomie (mémoire, prévention des chutes, repérage de l'isolement social) au profit des résidents et[, le cas échéant,] de personnes extérieures.

Il peut prendre en charge :

- o La rémunération de personnels disposant de compétences en matière de prévention de la perte d'autonomie (animateurs, ergothérapeutes, psychomotriciens, diététiciens)
- o Le recours à un ou plusieurs intervenants extérieurs disposant de compétences en matière de prévention de la perte d'autonomie
- o Le recours à un ou plusieurs jeunes en service civique.

L'établissement devra rendre compte en année n+1 au Département des actions mises en place et de leurs coûts.

5. Aspects financiers et budgétaires

5.1 Plan de financement pluriannuel

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront présenter une description exhaustive des investissements envisagés pour la création de la résidence autonomie, ainsi qu'une analyse détaillée de leur financement.

Les candidats devront fournir un état précis des investissements immobiliers prévus, comprenant l'acquisition éventuelle du terrain, les coûts de construction ou de réhabilitation du bâtiment, les aménagements extérieurs, ainsi que les frais annexes (études, maîtrise d'œuvre, frais administratifs). Cette présentation devra être suffisamment détaillée pour permettre d'apprécier la qualité des prestations envisagées et leur adéquation aux besoins spécifiques d'une résidence autonomie.

Parallèlement, les investissements mobiliers feront l'objet d'une description minutieuse, précisant la nature et la qualité des équipements prévus tant pour les espaces privés (meublement adapté, équipements sanitaires, dispositifs domotiques) que pour les parties communes (meublement des salles collectives, équipements de cuisine et de restauration, matériel d'animation). Les candidats veilleront à démontrer la pertinence de ces choix au regard des besoins des personnes âgées et de la durabilité des équipements.

La ventilation des sources de financement constituera un élément essentiel d'appréciation des projets. Les porteurs de projet devront présenter de manière détaillée :

- ! Les subventions d'investissement sollicitées ou obtenues, en précisant leur origine (collectivités territoriales, organismes publics, fondations, etc.), leur montant et les conditions éventuelles attachées à leur attribution.
- ! Les emprunts envisagés, en spécifiant le montant, la durée, le taux d'intérêt prévisionnel, ainsi que l'organisme prêteur. L'impact de ces emprunts sur l'équilibre d'exploitation à long terme devra être clairement établi.

- ! La part d'autofinancement mobilisée, en indiquant l'origine des fonds propres engagés dans l'opération et la stratégie financière du porteur de projet.

Cette présentation financière devra permettre de s'assurer de l'équilibre global de l'opération de travaux et de sa viabilité économique à long terme. Les candidats devront démontrer leur capacité à réaliser un investissement de qualité tout en maîtrisant les coûts, condition essentielle pour garantir ultérieurement des tarifs accessibles aux personnes âgées aux ressources modestes.

5.2 Budget prévisionnel de fonctionnement

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront impérativement présenter un budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine, exposant avec précision l'ensemble des charges et des recettes anticipées pour la résidence autonomie.

Ce budget prévisionnel devra démontrer l'équilibre économique du projet et sa viabilité à long terme, tout en garantissant la qualité des prestations offertes aux résidents et l'accessibilité financière de la structure pour le public cible. Une attention particulière sera portée à la sincérité des prévisions et à la prise en compte des aléas potentiels dans l'élaboration de ce document financier.

5.3 Tarification prévisionnelle

Les projets soumis dans le cadre de cet appel à candidatures devront présenter une description détaillée de leur structure tarifaire, établissant clairement le lien avec les recettes prévisionnelles de l'établissement.

Les candidats devront exposer avec précision le montant et les modalités de calcul de la redevance locative appliquée aux résidents. Cette composante majeure des ressources de la structure devra être justifiée au regard des prestations offertes et du contexte immobilier local.

Les tarifs des prestations obligatoires, telles que définies par le Code de l'Action Sociale et des Familles, devront être clairement explicités, de même que ceux des prestations facultatives proposées aux résidents. Pour ces dernières, le caractère optionnel devra être souligné, garantissant ainsi aux résidents la liberté de choix et l'absence de facturation imposée pour des services non souhaités.

L'accessibilité financière constituant un enjeu majeur pour ces structures, les projets devront présenter les dispositifs d'aide mobilisables par les résidents pour alléger leur reste à charge.

Les candidats préciseront notamment les conditions d'éligibilité à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), ainsi qu'à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) pour les résidents présentant une perte d'autonomie. Cette présentation tarifaire globale devra démontrer la cohérence économique du projet et sa capacité à concilier équilibre financier de la structure et accessibilité pour le public cible.



Département des Côtes d'Armor
Direction personnes âgées et personnes handicapées
9 place du Général de Gaulle | CS 42371
22023 Saint-Brieuc cedex 1

