Département des Côtes d'Armor

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

RÈGLEMENT DE L'APPEL À CANDIDATURES

Direction
personnes âgées
et personnes
handicapées

cotesdarmor.fr

Côtes d'Armor
le Département

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

Règlement de l'appel à candidatures

1. Critères de sélection des projets

Les différents projets seront évalués en fonction des critères ci-dessous :

1.1. Pertinence et qualité du projet d'accompagnement (30 points)

1.1.1 Adéquation aux besoins des personnes âgées autonomes (10 points)

- Pertinence du projet d'établissement au regard des besoins identifiés sur le territoire
- Qualité du projet de vie sociale et partagée
- Adéquation des prestations proposées aux attentes des personnes âgées d'aujourd'hui et de demain
- Modalités d'accompagnement des résidents dans leur parcours de vie et de soins

1.1.2 Qualité du projet de prévention de la perte d'autonomie (10 points)

- Diversité et pertinence des actions de prévention proposées (activité physique adaptée, nutrition, bien-être, prévention des chutes, mémoire, etc.)
- Modalités d'évaluation des besoins individuels en matière de prévention
- Qualification des intervenants pour les actions de prévention
- Dispositifs innovants en matière de prévention

- Pertinence de l'utilisation du forfait autonomie

1.1.3 Modalités de participation des résidents (5 points)

- Organisation et fonctionnement du Conseil de la Vie Sociale
- Autres formes de participation des résidents à la vie de l'établissement
- Méthodes d'évaluation de la satisfaction des résidents
- Implication des résidents dans l'élaboration et l'évolution du projet d'établissement

1.1.4 Intégration territoriale et ouverture sur l'extérieur (5 points)

- Interaction avec le tissu social local
- Actions intergénérationnelles
- Ouverture de l'établissement sur son quartier/environnement
- Participation à la vie locale

1.2 Qualité architecturale et technique du projet (25 points)

1.2.1 Qualité des logements et des espaces individuels (10 points)

- Superficie et agencement des logements
- Adaptation aux besoins des personnes âgées
- Qualité des équipements
- Accessibilité
- Solutions domotiques et technologies proposées

1.2.2 Qualité des espaces collectifs (5 points)

- Superficie et diversité des espaces communs
- Convivialité et fonctionnalité
- Adaptabilité des espaces à différents usages

1.2.3 Implantation et insertion urbaine (5 points)

- Qualité de l'emplacement (proximité des services, commerces, transports)
- Accessibilité du site
- Qualité environnementale
- Aménagements extérieurs

1.2.4 Performance environnementale et énergétique (5 points)

- Respect des normes environnementales
- Performance énergétique du bâtiment
- Utilisation d'énergies renouvelables
- Démarche de développement durable

1.3. Efficience économique et financière (20 points)

1.3.1 Viabilité financière du projet (10 points)

- Cohérence du plan de financement
- Solidité financière du porteur de projet
- Pertinence du montage juridique et financier
- Soutenabilité de la dette

1.3.2 Maîtrise des coûts (5 points)

- Coût d'investissement (coût à la place)
- Équilibre du budget de fonctionnement
- Optimisation des charges d'exploitation
- Mutualisation des moyens

1.3.3 Accessibilité financière pour les usagers (5 points)

- Niveau des tarifs proposés (redevance et charges)
- Rapport qualité/prix
- Politique tarifaire adaptée aux différents niveaux de ressources
- Part des logements accessibles aux bénéficiaires de l'aide sociale

1.4. Compétence et expérience du candidat (15 points)

1.4.1 Expérience dans la gestion d'établissements similaires (5 points)

- Expérience dans le secteur médico-social
- Gestion d'autres résidences autonomie ou structures pour personnes âgées
- Résultats des évaluations des établissements gérés

1.4.2 Qualité de l'équipe projet (5 points)

- Composition et qualification de l'équipe de direction
- Qualification et ratio d'encadrement du personnel
- Plan de formation continue et développement des compétences
- Politique de prévention des risques professionnels

1.4.3 Gouvernance et organisation managériale (5 points)

- Clarté et pertinence de l'organigramme
- Modalités de pilotage et de contrôle
- Politique qualité et gestion des risques
- Méthodes d'évaluation et d'amélioration continue

1.5. Capacité de partenariat et d'innovation (10 points)

1.5.1 Qualité et diversité des partenariats (5 points)

- Conventions avec les établissements sanitaires
- Partenariats avec les acteurs du domicile (SAAD, SSIAD)
- Articulation avec les professionnels de santé libéraux
- Collaboration avec les autres établissements médico-sociaux
- Partenariats avec les acteurs culturels, sportifs et associatifs

1.5.2 Caractère innovant du projet (5 points)

- Innovations technologiques (télémédecine, domotique, etc.)
- Innovations organisationnelles
- Innovations sociales
- Démarche inclusive
- Solutions en faveur du développement durable

1.6. Délais et modalités de mise en œuvre (bonus/malus jusqu'à ±5 points)

1.6.1 Calendrier de réalisation

- Réalisme du calendrier proposé
- Adéquation du phasage
- Anticipation des contraintes réglementaires et techniques

1.6.2 Gestion des risques projet

- Identification des risques potentiels
- Mesures de prévention et de gestion des aléas
- Plan de continuité en cas d'imprévu

Tableau récapitulatif de notation

Critères	Sous-critères	Points
1. Pertinence et qualité du projet d'accompagnement	1.1 Adéquation aux besoins des personnes âgées autonomes	10
	1.2 Qualité du projet de prévention de la perte d'autonomie	10
	1.3 Modalités de participation des résidents	5
	1.4 Intégration territoriale et ouverture sur l'extérieur	5
2. Qualité architecturale et	2.1 Qualité des logements et des espaces individuels	10

technique du projet	2.2 Qualité des espaces collectifs	5
	2.3 Implantation et insertion urbaine	5
	2.4 Performance environnementale et énergétique	5
3. Efficience économique et financière	3.1 Viabilité financière du projet	10
	3.2 Maîtrise des coûts	5
	3.3 Accessibilité financière pour les usagers	5
4. Compétence et expérience du candidat	4.1 Expérience dans la gestion d'établissements similaires	5
	4.2 Qualité de l'équipe projet	5
	4.3 Gouvernance et organisation managériale	5
5. Capacité de partenariat et d'innovation	5.1 Qualité et diversité des partenariats	5
	5.2 Caractère innovant du projet	5
6. Délais et modalités de mise en œuvre	Bonus/Malus	±5
TOTAL		**100**

2. Composition du dossier de candidature

Pour être recevable, le projet devra contenir l'ensemble des documents listés ci-dessous, et répondre aux caractéristiques attendues (partie II).

2.1. Documents administratifs relatifs au candidat

2.1.1 Documents concernant l'identité du candidat

- Lettre de déclaration de candidature datée et signée par la personne habilitée à représenter le porteur de projet,
- Identité du candidat : statuts, Kbis de moins de 3 mois (pour les personnes morales de droit privé), délibération des instances de gouvernance autorisant le projet (pour les organismes publics),
- Déclaration sur l'honneur certifiant que le candidat n'est pas l'objet de l'une des condamnations devenues définitives mentionnées au livre III du CASF.
- Attestation sur l'honneur certifiant que le candidat n'est pas en situation de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité
- Attestation de déclaration fiscale à jour
- Attestation de déclaration sociale à jour (URSSAF)
- Attestation d'assurance responsabilité civile en cours de validité

2.1.2 Documents concernant l'expérience du candidat

- Présentation du porteur de projet, son historique et son projet associatif ou d'entreprise
- Document attestant de l'expérience du candidat dans la gestion d'établissements ou services sociaux et médico-sociaux, notamment pour personnes âgées
- Descriptif des établissements et services en cours de gestion

- Résultats des dernières évaluations des établissements et services gérés par le candidat
- Organigramme général de l'organisme gestionnaire

2.1.3 Déclarations d'intention de partenariat

- Lettres d'intention des partenaires pressentis (établissements sanitaires, professionnels de santé, services d'aide à domicile, etc.)
- Projets de conventions de partenariat
- Attestations de soutien des collectivités territoriales le cas échéant

2.2. Dossier relatif au projet d'établissement

2.2.1 Note de présentation générale du projet

- Synthèse du projet (4 pages maximum)
- Contextualisation du projet : analyse des besoins sur le territoire et positionnement du projet dans l'offre existante
- Philosophie générale du projet et valeurs portées

2.2.2 Public accueilli et modalités d'admission

- Description précise du public cible
- Critères et procédures d'admission
- Modalités de traitement des demandes
- Gestion de la liste d'attente
- Politique d'accueil temporaire le cas échéant

2.2.3 Projet d'accompagnement et de vie sociale

- Projet d'établissement précisant les objectifs et les moyens envisagés
- Description de l'organisation de la vie quotidienne
- Programme détaillé des activités proposées
- Programme d'animations et vie sociale
- Projet de prévention de la perte d'autonomie et modalités d'utilisation du forfait autonomie
- Outils et méthodes d'évaluation des besoins des résidents
- Liens avec les acteurs locaux

2.2.4 Organisation et fonctionnement

- Projet d'organigramme détaillé avec qualifications et ETP par fonction
- Planning type hebdomadaire du personnel
- Politique de formation des personnels
- Description des moyens d'évaluation et d'amélioration continue de la qualité
- Projet de règlement de fonctionnement

- Projet de contrat de séjour
- Modalités de fonctionnement du Conseil de Vie Sociale ou autres formes de participation
- Projets des livrets d'accueil

2.3. Dossier architectural et technique

2.3.1 Présentation du site d'implantation

- Localisation précise (plans de situation, cadastre, etc.)
- Note sur l'accessibilité du site (transports en commun, voirie, etc.)
- Descriptif de l'environnement urbain (proximité des commerces, services, équipements, etc.)
- État des démarches foncières (promesse de vente, bail emphytéotique, etc.)

2.3.2 Projet architectural

- Plans masse (échelle 1/500)
[- Plans des différents niveaux (échelle 1/100 ou 1/200)
- Plans détaillés des logements types (échelle 1/50)
- Coupes et façades significatives (échelle 1/100)
- Notice architecturale descriptive détaillée
- Notice technique de présentation des installations (chauffage, ventilation, équipements spécifiques, etc.)
- Note sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- Documents attestant du respect des normes d'accessibilité, de sécurité et d'hygiène]

2.3.3 Caractéristiques des logements et espaces collectifs

- Tableau récapitulatif des surfaces par type de local (logements, espaces collectifs, techniques, etc.)
- Description détaillée des aménagements et équipements des logements individuels
- Description détaillée des aménagements et équipements des espaces collectifs
- Note sur les solutions technologiques et domotiques prévues
- Note sur la qualité environnementale du projet
- Calendrier prévisionnel des travaux et planning d'ouverture

2.4. Dossier financier

2.4.1 Plan de financement pluriannuel

- Coût total de l'opération détaillé par poste de dépense
- Plan de financement de l'investissement (fonds propres, emprunts, subventions)
- Justificatifs d'engagement des co-financeurs le cas échéant

- Tableaux des amortissements
- Planning prévisionnel détaillé des investissements et de leur financement

2.4.2 Budget prévisionnel d'exploitation

- Budget prévisionnel détaillé en année pleine
- Budget prévisionnel par groupe fonctionnel, conformément au cadre normalisé M22
- Note sur la montée en charge de l'établissement
- Calcul du point mort (seuil de rentabilité)

2.4.3 Politique tarifaire

- Grille tarifaire détaillée pour les différents types de logements
- Décomposition des tarifs (redevance, charges récupérables, prestations obligatoires et facultatives)
- Simulation des restes à charge pour différents niveaux de revenus
- Note sur l'accessibilité financière
- Modalités d'indexation et d'évolution des tarifs

2.5. Documents complémentaires

2.5.1 Éléments d'innovation et de plus-value

- Note détaillée sur les aspects innovants du projet
- Présentation des solutions technologiques envisagées
- Description des méthodes d'accompagnement spécifiques proposées
- Tout document permettant d'apprécier la valeur ajoutée du projet

2.5.2 Supports de présentation synthétique

- Présentation PowerPoint du projet (20 diapositives maximum)
- Plaquette de présentation synthétique du projet (4 pages maximum)
- Visuels, perspectives ou maquettes du projet architectural

3. Modalités de dépôt des dossiers

3.1 Format et organisation du dossier

- Un dossier doit être déposé pour chaque projet de Résidence autonomie (1 dossier par autorisation sollicitée).
- Le dossier complet doit être fourni en papier et en format numérique
- Les fichiers informatiques doivent être fournis aux formats PDF et/ou formats modifiables (Word, Excel)
- Le dossier doit être paginé et comporter un sommaire détaillé
- Les différentes parties doivent être clairement identifiables.

- Tous les documents doivent être datés et signés par la personne habilitée à représenter le porteur de projet

- Les tableaux financiers doivent être fournis sous forme modifiable (format Excel)

- Les plans doivent être fournis à l'échelle indiquée et sur des formats permettant une lecture aisée

- L'ensemble des documents composant le dossier doit respecter le plan présenté en partie III.3.

Tout autre document que vous jugerez utile pour une meilleure compréhension du projet pourra être joint au dossier.

3.2 Adressage :

Le dossier avec l'ensemble des pièces listées ci-dessus devra être envoyé à l'adresse suivante avant le 12 septembre 2025 à 17h00 :

Monsieur le Président du Département
Direction personnes âgées et personnes handicapées
Hôtel du Département / AAPRA25
Place du Général de Gaulle - 22000 SAINT-BRIEUC

avec une copie obligatoire par Email à
planification-tarification.esms@cotesdarmor.fr

3.3 Instruction

Le courrier accusant réception de votre candidature ne vaudra pas autorisation.

En l'absence d'accusé de réception de votre demande pour le 15 septembre 2025 : merci de contacter la Direction des personnes âgées et personnes handicapées pour contrôle de la bonne réception des dossiers.

Les projets seront instruits en se conformant à la grille présentée dans la partie III.2 par la Direction personnes âgées et handicapées, qui sera amenée à solliciter le porteur pour des éléments d'informations complémentaires, le cas échéant. Ils seront présentés à la Commission départementale de sélection des appels à projet en application des articles L.313-1-1, R.313-1 à R.313-6-4 du Code de l'action sociale et des familles, dont l'avis sera soumis au président du Conseil départemental.

La réponse sera apportée par écrit aux candidats retenus en début d'année 2026.

4. Calendrier de dépôt et d'instruction des dossiers

- Publication de l'appel à projet : 13 juin 2025
- Remise des dossiers : au plus tard le 12 septembre 2025 à 17h00
- Instruction : septembre - octobre 2025
- Commission de sélection d'appels à projets : décembre 2025
- Information des porteurs: janvier 2026

La commission de sélection procédera à l'analyse des projets selon les critères ci-dessous. Chaque dossier fera l'objet d'une notation par la DPAPH selon la grille présentée. Une audition des candidats dont les projets auront été présélectionnés pourra être organisée pour approfondir certains aspects des dossiers.

Les projets seront classés par ordre décroissant des notes obtenues. Le projet retenu sera celui qui obtiendra la meilleure note globale, sous réserve d'atteindre un minimum de 50 points sur 100.

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

Dpt22•Dircom•KL•02/2020