

**Appel à manifestation d'intérêt**  
**pour la création de résidences autonomie pour personnes âgées autonomes ou en**  
**perte d'autonomie**

**Cahier des charges**

## **PREAMBULE**

Les personnes âgées quittent leur domicile d'origine essentiellement quand elles ne peuvent plus y vivre dans un environnement susceptible de s'adapter à l'évolution de leurs besoins quotidiens. Mais, dans la plupart des cas, leur désir est de poursuivre leur existence chez elles. C'est pourquoi, les projets permettant une vie autonome tout en apportant des services adaptés et un accompagnement au quotidien, retiennent de plus en plus l'attention des personnes âgées et de leur famille.

Les logements qu'offre une résidence autonomie sont un véritable nouveau domicile, et ne sont pas une alternative à l'hospitalisation ou à l'admission en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

D'un point de vue démographique, le département de l'Ain compte 663 000 habitants, dont 105 300 habitants ayant entre 60 et 74 ans (16%) et 55 500 habitants ayant plus de 75 ans (8,4%). En 10 ans, le nombre de personnes âgées a augmenté de 21,7 %. L'étude montre également que 47,7% de la population de plus de 80 ans vit seule. (Source INSEE 2021)

Ainsi, le Département de l'Ain s'est engagé depuis 2004, aux côtés de la MSA Ain-Rhône et des collectivités locales volontaires, dans une politique ambitieuse de création de MARPA (Maisons d'accueil et de résidences pour l'autonomie) et de manière générale de résidences autonomie et d'habitat alternatif.

Le Plan Séniors 2023-2028 réaffirme et renforce cette orientation dans l'axe 2.

C'est dans ce cadre que le Département de l'Ain lance un appel à manifestation d'intérêt pour la création de résidences autonomie pour personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie.

Le présent cahier des charges a pour objectif de définir les conditions de création de ces structures, ainsi que les caractéristiques techniques auxquelles tout candidat devra répondre.

Les candidats pourront apporter des variantes aux exigences et critères proposés dans une logique d'adaptation des modalités de réponse aux besoins, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux établissements sociaux et médico-sociaux, et spécifiquement aux résidences autonomie.

### **I. PRESENTATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET.**

Le département de l'Ain comptabilise 38 résidences autonomie (dont 19 MARPA – Maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie) pour une capacité de 1 155 places (dont 479 en MARPA).

L'étude menée par la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) dans le cadre du projet IDRA (Initiative pour le développement des résidences autonomie) en 2023 avait relevé que le département de l'Ain était sous-doté en places de résidences autonomie par rapport à l'ensemble du territoire français (579 logements accessibles en moins de 30 minutes pour 100 000 habitants de plus de 60 ans ; contre une moyenne nationale proche de 750 logements).

La cartographie du territoire de l'Ain fait apparaître des secteurs géographiques davantage pourvus que d'autres en établissement de type résidence autonomie, dont les structures ayant le label MARPA font parties. Les territoires les moins dotés sont ceux de la Plaine de l'Ain, Bugey Sud et Pays de Gex.

D'un point de vue juridique, la loi n°2022-217 du 21/02/2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration prévoit que jusqu'au 31/12/2025, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de

moyens (CPOM), les projets de création, de transformation ou d'extension des résidences autonomie mentionnées à l'article L313-12 du CASF sont dispensés de la procédure d'appel à projets prévue à l'article L313-1-1 du CASF.

**Ainsi, un appel à manifestation d'intérêt est lancé par le Département de l'Ain pour la création de résidences autonomie.**

**La capacité de chaque établissement sera de 65 places maximum et de 30 places maximum pour les résidences autonomie avec label MARPA, et devra être justifiée par le porteur de projet.**

**Concernant la localisation, au regard de l'étude de la cartographie du territoire, la création de résidences autonomie parmi les secteurs de la Plaine de l'Ain, Côtière Val de Saône Sud, Haute Bresse et Pays de Gex sera priorisée. Le Département laisse la possibilité au candidat de déposer un dossier pour des secteurs non cités ci-dessus, mais il devra toutefois justifier ce choix, afin que le Département puisse en étudier la pertinence.**

Les résidences autonomie ne seront pas habilitées à l'aide sociale à l'hébergement.

## **II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DES RESIDENCES AUTONOMIE.**

Les résidences autonomie font parties des « établissements et services sociaux et médico-sociaux » relevant du paragraphe I.6 de l'Article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

A ce titre-là, elles doivent se conformer à la réglementation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux, dont notamment :

- la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.
- la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.
- la loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie.
- le décret du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie.
- le décret du 26 avril 2022 modifiant le décret du 12 novembre 2021 relatif au rythme des évaluations de la qualité.

## **III. CARACTERISTIQUES ATTENDUES DES RESIDENCES AUTONOMIE.**

### **Volet environnemental et architectural**

Compte tenu du public accueilli, le candidat devra s'attacher à apporter une réponse architecturale adaptée, qui respectera les principes suivants :

- Favoriser le lien entre les résidents pour faire en sorte qu'ils aient envie d'aller à la rencontre des autres, et les inciter à investir les lieux collectifs.
- Créer des locaux fonctionnels, facilitant l'intervention des professionnels.

L'établissement sera implanté au cœur de la commune d'accueil, à proximité des services et des commerces. Un accès piéton facilitera l'accès à ces derniers.

La construction s'intégrera au paysage et respectera la législation d'urbanisme en vigueur. Elle sera ouverte sur la vie du quartier tout en préservant la sécurité de ses occupants.

Le candidat produira un état des lieux des ressources disponibles sur son territoire, qui mettra en avant les forces et faiblesses quant à la couverture locale en soins de ville, services de proximité, équipements sociaux et médico-sociaux et résidences à destination de personnes âgées (type résidences services seniors, habitats inclusifs, colocations, résidences intergénérationnelles, etc).

### **Construction**

L'organisation des espaces, le traitement architectural des locaux et le choix des matériaux devront favoriser à la fois le confort et la convivialité, mais également la sécurité et la liberté de circulation pour l'ensemble des personnes accueillies.

Le candidat devra se conformer à la réglementation en vigueur concernant la préservation de l'environnement et le développement durable dont notamment la RT-2020 (réglementation thermique 2020), notamment en matière de confort thermique, d'économie d'énergie et d'économie d'eau.

### **Aménagement des logements**

Les logements devront avoir une superficie minimale de 30 m<sup>2</sup> pour un T1 bis et 46 m<sup>2</sup> pour un T2. Ils seront équipés du nécessaire pour une vie autonome.

### **Aménagement des espaces collectifs**

Un pôle central regroupera les équipements nécessaires à l'organisation des services collectifs destinés aux résidents. D'aspect familial et à taille humaine, il favorisera la polyvalence des espaces, tout en préservant l'intimité des occupants et la fonctionnalité des lieux. Il constituera, en outre, un point de convergence naturelle, ainsi qu'un lieu propice aux rencontres et à la détente.

La configuration des locaux devra favoriser la mise en œuvre des prestations telles que les repas, la buanderie, le ménage et l'accompagnement des résidents au quotidien dans de bonnes conditions.

### **Législation et dispositions constructives**

Les établissements créés respecteront les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Volet relatif à la qualité de l'accompagnement**

#### **Conditions d'accueil et d'orientation**

La structure accueillera des personnes âgées autonomes ou en début de perte d'autonomie au sein de logements adaptés faisant fonction de substituts de domicile. Les résidences autonomie peuvent accueillir maximum 10% de résidents en GIR 1 et 2 et maximum 15% de résidents en GIR 1 ; 2 et 3 (niveau de dépendance).

L'implantation en « centre bourg » permettra ainsi, d'éviter tout déracinement. Les liens familiaux et les relations avec la vie locale seront, par ailleurs, encouragés.

Le porteur de projet pourra proposer une ou deux places maximum d'accueil temporaire destinée(s) à des personnes âgées en situation de fragilité (retour d'hospitalisation, isolement, épisode dépressif, hébergement d'été ou d'hiver, répit pour les familles,...), avec pour objectif le maintien à domicile du bénéficiaire. La stimulation de l'autonomie prendra une large place au sein de ce projet d'accueil.

#### **Prise en charge et accompagnement des résidents**

La résidence autonomie n'est pas une structure médicalisée et, à ce titre, les prestations de soins seront délivrées par des intervenants extérieurs dans le cadre des soins de ville. Le personnel assurera la coordination de ces intervenants au profit du bien-être des résidents. Des actions visant à la prévention de l'autonomie et au maintien de la sociale sont à mettre en place, conformément au Décret du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie.

#### **Promotion de la bientraitance et prévention de la maltraitance**

Le gestionnaire s'engage à mettre en œuvre une démarche de promotion de la bientraitance et de prévention de la maltraitance et à être en conformité avec l'article L311-8 du CASF.

### **Plan bleu**

Le candidat veillera à la mise en place des modalités d'organisation en cas de crise sanitaire ou climatique, dit « Plan Bleu », en application du décret n°2005-768 du 7 juillet 2005 relatif aux conditions techniques de fonctionnement des établissements mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du CASF et de l'arrêté du 8 août 2005 fixant le cahier des charges du plan d'organisation à mettre en œuvre en cas de crise sanitaire ou climatique et les conditions d'installation fixe de rafraîchissement de l'air.

### **Fonctionnement et gouvernance de l'établissement**

Le porteur de projet précisera le mode de gouvernance retenue en détaillant les acteurs concernés et leurs rôles respectifs.

### **Partenariats**

Le projet personnalisé précisera les partenariats envisagés.

Afin d'optimiser la qualité d'accompagnement des résidents, la résidence autonomie devra fonctionner au sein d'un réseau de structures sanitaires, médico-sociales et sociales, dans le cadre de collaborations formalisées.

Pour ce faire, l'établissement devra inscrire son action dans le réseau gérontologique local, avec un souci de coordination et de relais, voire d'orientation vers des professionnels de santé et des structures médicalisées compétentes.

Les résidences autonomie doivent conventionner d'une part avec un EHPAD et d'autre part avec un centre hospitalier ou un service autonomie à domicile.

### **Volet ressources humaines**

Le porteur de projet détaillera le nombre et les qualifications du personnel qu'il emploiera au sein de son établissement.

Il précisera également les modalités prévues quant à la formation continue de son personnel, afin que ce dernier puisse offrir un accompagnement de qualité aux résidents. Les formations visant des qualifications supérieures et/ou spécialisées devront être encouragées.

Enfin, il précisera les modalités d'organisation de l'accompagnement de jour et de l'astreinte de nuit, avec une exigence de sécurité en continu 24h/24.

### **Démarche qualité – gestion des risques**

Le futur gestionnaire s'engage à :

- signaler les événements indésirables graves aux autorités administratives comme mentionné dans l'arrêté du 28/12/2016 relatif à l'obligation de signalement des structures sociales et médico-sociales,
- mettre en place une démarche qualité et à réaliser l'évaluation qualité selon le référentiel de la Haute Autorité de Santé, conformément au calendrier défini par le Département.

## **IV. COMPOSITION DU DOSSIER.**

Le dossier sera composé des documents suivants :

- Note générale présentant le projet.
- Note ou document présentant le futur gestionnaire.
- Note présentant les partenariats qui seront mis en place.
- Note présentant la démarche qualité – gestion des risques qui sera mise en œuvre.
- Un pré-projet d'établissement.
- Budget prévisionnel de fonctionnement.
- Budget d'investissement.
- Plan des locaux et note présentant le projet architectural.

## V. CRITERES DE SELECTION DES DOSSIERS.

<b>APPRECIATION DU PROJET ENVIRONNEMENTAL ET ARCHITECTURAL (25%)</b>
Intégration de l'établissement dans une démarche de développement social local
Adéquation du projet au regard de l'analyse des besoins en termes de structures d'hébergement et de services pour les personnes âgées du territoire visé
Qualité du projet architectural quant aux actions développées en matière de préservation de l'environnement et de développement durable Respect de la législation et des dispositions constructives en vigueur
Qualité du projet architectural quant à la construction et aux aménagements des espaces collectifs et des logements individuels Adéquation du projet au regard de la population cible

<b>APPRECIATION DU PROJET DE PRISE EN CHARGE DES RESIDENTS (30%)</b>
Qualité et pertinence des conditions d'accueil et d'orientation des résidents dans le respect de la réglementation Exigence de sécurité en continu
Qualité et pertinence des modalités d'accompagnement des résidents dans le respect des dispositions prévues par la réglementation
Mise en place d'un dispositif de promotion de la bientraitance et de prévention de la maltraitance Mise en place d'une qualité - gestion des risques
Continuité et coordination des soins dans le cadre d'une structure non médicalisée Intégration de l'établissement dans un réseau de proximité (sanitaire, médico-social, social) et formalisation des partenariats
Politique de ressources humaines et de développement des compétences

<b>APPRECIATION DU PROJET FINANCIER (25%)</b>
Adéquation des caractéristiques socio-économiques de la population accueillie au montant restant à la charge des résidents
Viabilité financière du projet et pertinence du budget au regard du projet présenté en terme de fonctionnement
Viabilité financière du projet et pertinence du budget au regard du projet présenté en terme d'investissement

**APPRECIATION DE LA CAPACITE DE  
MISE EN ŒUVRE DU PROJET  
(20%)**

Capacité à respecter les délais attendus de mise en œuvre du projet et d'ouverture de l'établissement (4 ans maximum pour l'ouverture de l'établissement par rapport à la date de signature de l'arrêté d'autorisation de création)

Capacité financière à porter le projet (équilibre financier, fiabilité du candidat)

Expérience dans le secteur social ou médico-social et dans le domaine des personnes âgées

**VI. MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET.**

Le dossier complet est à communiquer au Département au plus tard **le 10 juin 2025 à 16 h.**

Il est demandé au porteur de projet de transmettre un exemplaire du dossier en version papier, ainsi qu'une version numérique à l'adresse suivante :

Département de l'Ain  
Monsieur le Président  
Direction Générale Adjointe Solidarité  
13 avenue de la Victoire  
BP 50415  
01012 BOURG-EN-BRESSE  
Mail : [laetitia-marie.dufour@ain.fr](mailto:laetitia-marie.dufour@ain.fr)

Toute question est à adresser par mail à l'adresse suivante : [appelaprojet01@ain.fr](mailto:appelaprojet01@ain.fr)

Les projets seront analysés par un instructeur du Département de l'Ain, puis examinés par une commission spécialement constituée à cette occasion et lors de laquelle les candidats seront auditionnés. La date de la commission sera communiquée ultérieurement.

Une décision individuelle sera notifiée à l'ensemble des candidats, retenus et non retenus.

Les projets retenus feront l'objet d'un arrêté d'autorisation de la part du Président du Département de l'Ain.