

ANNEXE 1 : CAHIER DES CHARGES

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) n°2023 – ARS/CD/PA – 48 - 01

pour le choix du futur repreneur de l'autorisation
de l'EHPAD « Les 3 Sources » à Meyrueis

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	3
1.1	CONTEXTE	3
1.2	OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	4
2.	PRESENTATION DE L'EHPAD	4
3.	ATTENTES MINIMALES QUANT AU FUTUR REPRENEUR	8
4.	DOSSIER DE CANDIDATURE	9
5.	CHOIX DU LAUREAT – CRITERES DE SELECTION	10

PREAMBULE

Le présent document est annexé à l'avis d'appel à manifestation d'intérêt. Il constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature devront se conformer.

Il a pour objectifs d'identifier les besoins médico-sociaux à satisfaire et d'indiquer les exigences que devra respecter le projet afin d'y répondre.

Il invite les candidats à proposer les modalités de réponse qu'ils estiment les plus aptes à satisfaire aux objectifs et besoins décrits, afin notamment d'assurer la qualité de l'accompagnement du public concerné.

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1.1 CONTEXTE

L'EHPAD de Meyrueis est un établissement médico-social, au sens de l'article L312-1, alinéa 6 du CASF. A ce titre, le CCAS de Meyrueis a reçu une autorisation de création conjointe de l'Etat, représenté par la DDASS, et du Président du Département, en date du 28 décembre 2001. Son autorisation a été renouvelée à compter du 4 janvier 2017 pour une durée de 15 ans, soit jusqu'au 4 janvier 2032.

En février 2022, le directeur général de l'ARS et la Présidente du conseil départemental ont diligenté une mission d'inspection. Celle-ci a constaté des dysfonctionnements importants, amenant à décider de la mise en place au 1^{er} juin 2022 d'une administration provisoire en application de l'article L.313-14 du CASF.

Au regard des constats établis par la mission d'inspection, confirmés par les rapports de l'administrateur provisoire, les autorités constatent que le CCAS de Meyrueis n'est plus en capacité d'assurer, de manière pérenne, la gestion de l'EHPAD Les 3 Sources à Meyrueis.

Conformément à l'article L 313-16 du CASF, l'ARS et le CD décident la cessation totale de l'activité de l'EHPAD de Meyrueis et le transfert, en application de l'article L 313-18 du CASF, de l'autorisation de l'établissement à un nouveau gestionnaire afin de permettre à l'EHPAD de poursuivre l'accueil des résidents dans les conditions prévues par le CASF.

Les dispositions des articles L.313-19 et R.314-97 du CASF seront appliquées en vue de la dévolution du patrimoine de l'EHPAD en lien avec les services de la DDFIP.

Enfin, considérant qu'il appartient aux autorités compétentes de rechercher l'organisme auquel la gestion de l'établissement sera transférée, dans le but de garantir au mieux la continuité de la prise en charge des personnes accueillies et considérant qu'aucune disposition du CASF n'organise la procédure au terme de laquelle les autorités compétentes peuvent opérer ce choix, l'ARS et le CD décident d'organiser une procédure transparente d'appel à manifestation d'intérêt et de sélection, en vue de choisir un organisme repreneur.

1.2 OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de permettre à l'ARS et au CD d'identifier le futur repreneur de l'autorisation de l'EHPAD Les 3 Sources à Meyrueis qui aura pour mission d'assurer :

- Dès le 1^{er} janvier 2024, la continuité de l'exploitation ;
- Dès l'année 2024, de proposer un projet de réhabilitation de l'établissement.

2. PRESENTATION DE L'EHPAD

- Caractéristiques de l'EHPAD

- N° FINESS Entité juridique : 480 782 325
- N° FINESS Géographique : 480 780 766
- Adresse administrative : 5, Esplanade André Chamson – 48150 MEYRUEIS
- Date de renouvellement de l'autorisation : 04 janvier 2017
- **Capacité autorisée : 80 places d'hébergement permanent. La totalité des places est habilitée à l'aide sociale.**
Les autorités compétentes souhaitent revoir la capacité de places en hébergement permanent à 65 places et le nouveau gestionnaire sera invité à proposer dans le projet de reprise des nouvelles modalités d'accueil (PASA, AJ, HT,...etc...).

- Les locaux :

<u>Propriétaire</u>	La commune de Meyrueis est propriétaire du bâtiment.
<u>Nombre de niveaux</u>	4 niveaux : Au Rez-de-chaussée, locaux communs, techniques, administratifs, 3 chambres (25.5 m2), non utilisables pour hébergement car zone inondable Au 1 ^{er} étage, 24 chambres dont 2 chambres simples et 22 chambres doubles Au 2 ^{ème} étage, 22 chambres dont 18 chambres simples et 5 chambres doubles Au 3 ^{ème} étage, 10 chambres simples Au 4 ^{ème} étage : Chambre funéraire équipée, Salle de réunion Zone stockage matériel et petit mobilier.
<u>Espaces privés</u>	6 chambres simples de 17 m2 23 chambres simples de 25.5 m2 27 chambres doubles de 25.5 m2 Soit un total de 56 chambres (sans compter les 3 chambres du rdc)
<u>Espaces collectifs</u>	Espace jour non cloisonné en rdc comprenant la salle à manger, 3 espaces salons ou activité et hall d'entrée. + salon famille avec équipement cuisine pour accueil famille ou activité (repas thérapeutiques)
<u>Espace de soins</u>	Salle de soins Salle kiné Bureau médecin Salle de transmissions
<u>Espaces extérieurs</u>	Jardin + grand espace couvert type pergola+ parking,
<u>Système de rafraîchissement et de chauffage des locaux</u>	Espace de jour (salle à manger, salon, espace animation) en rez de chaussé climatisé (climatisation fixe) + 5 climatiseurs mobiles espaces communs étages
<u>Autres</u>	Salon de coiffure, cabinet pédicure Bureau animation, secrétariat accueil, 4 bureaux administratifs, diverses pièces de stockages, salle de réunion Cuisine, atelier Salle du personnel et vestiaires
<u>Blanchisserie</u>	Equippée entretien du linge résident et des tenues du personnel

Le repreneur devra porter une attention particulière sur les conditions d'accueil des résidents et de travail du personnel et devra proposer rapidement un projet de réhabilitation de l'établissement. En effet, l'EHPAD Les 3 Sources est inscrit dans la programmation Ségur PAI investissement sur l'année 2024.

- Activité :

Actuellement 59 résidents sont accueillis au sein de l'établissement.
L'âge moyen des résidents est de 86 ans.

GIR moyen pondéré (GMP) : 715 validé le 28/05/2021
Pathos moyen pondéré (PMP) : 217 validé le 21/05/2021

- Budget :

L'établissement bénéficie du tarif partiel sans PUI.

Dotation soins 2022 :

Le montant de la dotations soins reconductible allouée en 2022 s'élève à 1 373 990.25 € pour une capacité autorisée de 80 résidents.
Pour 65 résidents la dotation est estimée à 1 116 367.07 € avec la possibilité de financements supplémentaires pour des modalités de prise en charge spécifiques.

Prix de journée et dotation dépendance 2022 :

	Tarifs Dépendance	GIR 1 et 2	GIR 3 et 4	GIR 5 et 6
Prix de journée	2022	25.07 €	15.91 €	6.75 €

	Montant de la dotation Dépendance
2022	491 203.39 €

Pour 65 résidents la dotation dépendance est estimée à 399 102.75 €.

Prix de journée hébergement 2022 :

Année	Prix de journée
2022	52.06

- Personnel / effectif du personnel avec le tableau des ETP budgétés

Le personnel relève de la fonction publique territoriale (nombre de titulaires, stagiaires) + contractuels

Effectifs	2022			
	TOTAL en ETP	Titulaire en ETP	Agents CDI en ETP	Agents CDD en ETP
1-Personnel administratif et de direction				
Administratifs	2	1		1
Direction	1			Vacant (admin pro)
2-Personnel médical et paramédical				
Médecin- coordonnateur	0.1			0.1
Cadre de santé /IDEC	1			1 cdd 3 ans
Infirmier(e)	2.8	0.8	1	1
Aide-soignant/AMP de jour	13 *	12		1
Aide-soignant/AMP de nuit	2	1		1
Psychologue				
3-Personnel des services généraux				
Lingerie	1	1		
Entretien bâtiment	1			1
ASH ASL - Services hôteliers de jour et cuisine	14	10		4
ASH ASL - Services hôteliers de nuit	2			2
Emplois aidés- hôtellerie + salle à manger + entretien				
4-Personnel d'animation				
Animateur	1	1		
TOTAL	40.9	26.80	1	12.1

A cela s'ajoutent 8 agents en disponibilité : 3 administratifs, 1 IDE, 4 Aides-soignants et un ASH

* dont 5 faisant-fonction

3. ATTENTES MINIMALES QUANT AU FUTUR REPRENEUR

Le repreneur s'engage à présenter un projet de reprise tenant compte des attentes et objectifs des autorités compétentes, à savoir :_

- Justifier d'une expérience dans la gestion d'établissements ou services médico-social pour personnes âgées ;
- Justifier d'une expérience dans l'accompagnement de personnes vulnérables ;
- Reprendre l'ensemble des personnels au même niveau de rémunération. En cas de changement de statut (public ou privé), le candidat devra apporter la preuve par tout moyen de la faisabilité opérationnelle et juridique de celui-ci et de sa soutenabilité financière. Dans ce cadre, des propositions pourront être formulées visant à l'amélioration des conditions des agents (couverture sociale, etc.) ;
- S'engager à réduire la capacité de l'EHPAD et proposer un projet de restructuration à 65 places d'hébergement permanent avec la possibilité d'intégrer des nouvelles modalités d'accueil telles qu'un PASA ou/et de l'accueil de jour ou/et hébergement temporaire ;
- Elaborer un projet d'organisation et de fonctionnement dont les attendus sont les suivants :
 - Modalités d'organisation et de fonctionnement en faveur du projet de vie individuel des résidents ;
 - Pertinence du projet de vie et d'animation au regard du public accueilli ;
 - Qualité du projet pour la prise en charge des maladies neurodégénératives ;
 - Qualité du projet de soins et du circuit du médicament ;
 - Partenariats et modalités de coopération ; intégration à la filière gériatrique.
- Le projet de reprise de gestion décrira de manière précise, en conformité avec le présent cahier des charges, les moyens et modalités que l'opérateur entend mobiliser pour être en capacité de reprendre la gestion de la structure.
- Les candidats s'attacheront à décrire le soutien que l'organisme gestionnaire pourra apporter à la structure, en particulier sur les points suivants : démarche qualité, comptabilité, achats, gestion des ressources humaines, actualisation du projet d'établissement et des outils de la loi n° 2002-2, le tout dans une perspective de recherche de mutualisation et d'efficience économique.
- Les candidats devront être en capacité de mener un projet de réhabilitation de l'établissement en tenant compte des prérogatives de la CNSA et en apportant la preuve par tout moyen de leur capacité à élaborer un plan de financement équilibré.
- Les perspectives d'évolution de l'établissement en matière d'accueil de publics, de modalités de prise en charge et prestations développées devront être précisées. En matière d'innovations, le repreneur devra proposer un projet permettant aux résidents d'identifier l'EHPAD comme un véritable domicile, pour une prise en charge optimisée.

Par ailleurs, l'ARS et le CD attendent tout particulièrement des projets qu'ils respectent les points suivants :

- a) *Proposition d'accompagnement des résidents et de leurs familles pour les informer sur ce changement ;*
- b) *Proposition d'accompagnement des agents, pour les informer et les consulter sur ce changement dans le respect du droit du travail et de leur statut et assurer une gestion adaptée de leurs statuts ;*
- c) *Identification et projets de partenariats, conventionnements envisagés avec d'autres établissements, services et partenaires des champs sanitaire, médico-social et social.*
- d) *Reprise du bilan de clôture de l'EHPAD des 3 Sources.*

L'INFORMATION :

Afin de permettre aux candidats de se forger une idée précise des réalités et besoins de l'établissement, l'administrateur provisoire ou les autorités compétentes pourront transmettre les documents suivants en format numérique aux candidats, après réception de leur accord de confidentialité signé (cf annexe 2):

- *Arrêté d'autorisation ;*
- *Finances (dernier ERRD et EPRD) ;*
- *Données RH*
- *Rapports de l'administration provisoire*

Pour obtenir tout renseignement complémentaire d'ordre administratif ou technique qui leur serait nécessaire en cours d'étude du dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite (courriel : ars-oc-dd48-osa@ars.sante.fr ; autonomie@lozere.fr ; direction@residenceles3sources.fr).

4. DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats devront remettre un dossier technique contenant des éléments formels de candidature permettant aux autorités compétentes de qualifier leurs capacités à la reprise de l'EHPAD, ainsi qu'un dossier de présentation de leur projet, tenant compte des attentes minimales quant au futur repreneur.

Ces éléments doivent tenir compte de la réalité d'où la nécessité d'une visite de l'établissement au préalable.

Un dossier d'annexes regroupant les éléments permettant d'apprécier la matérialisation de la tenue des engagements et de la capacité juridique du candidat et de sa solidité financière doit être transmis, à savoir :

- Tout élément utile à la gestion du personnel et la description des conditions opérationnelles précises, lisibles et transparentes de sa reprise ;
- Des propositions d'amélioration, en matière de ressources humaines, par rapport à la situation actuelle (couverture sociale,...) ;
- Un état prévisionnel de recettes et de dépenses – EPRD - en année pleine 2024 sur 65 places d'hébergement permanent (intégrant notamment le PGFP et accompagné du tableau prévisionnel des emplois rémunérés ainsi que l'annexe tarifaire) ;

- Les documents permettant de l'identifier, notamment un exemplaire de ses statuts, s'il s'agit d'une personne morale de droit privé ;
- Une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est pas l'objet de l'une des condamnations devenues définitives mentionnées au livre III du code de l'action sociale et des familles ;
- Une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est l'objet d'aucune des procédures mentionnées aux articles L313-16, L471-3, L472-10, L474-2 ou L474-5 du code de l'action sociale et des familles ;
- Une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;

Et en fonction de son statut et/ou de sa situation propre :

- S'il est en procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet (ou équivalent) ;
- Un justificatif datant de moins de trois mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou équivalent.

Les autorités compétentes se réservent le droit de ne pas retenir les candidatures dont les dossiers seront incomplets, au regard des exigences mentionnées ci-dessus.

5. CHOIX DU LAUREAT – CRITERES DE SELECTION

L'Agence Régionale de Santé Occitanie et le Conseil départemental de la Lozère choisiront le futur cessionnaire pour le **30 septembre 2023**.

Les autorités compétentes choisiront le futur repreneur en fonction de la qualité de la proposition et de sa pertinence au regard des engagements obligatoires et des attentes supplémentaires exprimés au point « 3. Attentes minimales quant au futur repreneur » du présent cahier des charges.

L'annexe 3 du présent AMI récapitule les critères de sélection et indique les modalités de notation.

A l'issue de la sélection un arrêté conjoint (DGARS/PCD) de transfert d'autorisation sera notifié au repreneur, lequel sera alors garant de la continuité du fonctionnement et des accompagnements de l'EHPAD.