

Annexe 1 - CAHIER DES CHARGES
Appel à projet conjoint
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine
et du Conseil départemental des Landes

**pour la création d'un établissement médico-social à caractère expérimental
de répit et de vacances partagés à destination de 90 Aidants et 60 Aidés**

Descriptif du projet

Catégorie d'établissement	Structure expérimentale (en application du 12° du L. 312.1 du CASF)
Public concerné	90 aidants 60 aidés
Territoire concerné	Département des Landes
Nombre de places	<u>Pour les personnes aidées</u> 30 hébergement temporaire PA 30 accueil temporaire PH <u>Pour les aidants</u> 90 places d'accueil

SOMMAIRE

1-	PRÉAMBULE	3
2-	CADRE JURIDIQUE	3
2.1	Dispositions légales et réglementaires	3
2.2	Documents de référence	3
3-	CONTEXTE	4
4-	CAPACITÉ À FAIRE ET EXPÉRIENCE DU PROMOTEUR	5
5-	CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.....	5
5.1	Public accueilli et critères d'admission.....	7
5.2	Durée et modalités de prise en charge	9
5.3	Périodes d'ouverture	9
5.4	Implantation et périmètre d'intervention.....	9
5.5	Programme immobilier et d'aménagement.....	11
5.5.1	Architecture.....	11
5.5.2	Dispositions générales	12
5.5.3	L'accès au site.....	16
5.5.4	L'accueil physique.....	16
5.5.5	Les circulations	16
5.5.6	L'hébergement	17
5.5.7	La restauration	18
5.5.8	L'équipe pluridisciplinaire	19
5.5.9	Les locaux de bien-être et loisirs.....	22
5.5.10	Les espaces professionnels.....	22
5.5.11	Les extérieurs	23
5.5.12	Transports.....	23
6-	PARTENARIATS ET COOPÉRATIONS	23
7-	MODALITES D'ÉVALUATION ET DE MISE EN ŒUVRE DES DROITS DES USAGERS	24
7.1	Droits des usagers	24
7.2	Suivi, évaluation et recherche	24
8-	CADRAGE BUDGÉTAIRE ET ACTIVITÉ.....	24
8.1	Fonctionnement et Activité	25
8.2	Investissement.....	26
9-	CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE.....	26

1- PRÉAMBULE

Le présent document est annexé à l'avis d'appel à projet émis par l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine et le Conseil départemental des Landes. Il constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature devront se conformer et pour lequel ils devront proposer les réponses qu'ils estiment les plus aptes à satisfaire aux objectifs et besoins décrits pour cet établissement médico-social innovant ayant statut de structure expérimentale au sens du CASF (12° du L.312-1).

2- CADRE JURIDIQUE

2.1 Dispositions légales et réglementaires

- Code de l'Action Sociale et des Familles, L.312-1 :
 - o I.-Sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux, au sens du présent code, les établissements et les services, dotés ou non d'une personnalité morale propre, énumérés ci-après :
 - 12° Les établissements ou services à caractère expérimental ;
 - o VI.-Les établissements relevant des 6° ou 7° du I peuvent proposer, concomitamment à l'hébergement temporaire de personnes âgées, de personnes handicapées ou de personnes atteintes de maladies chroniques invalidantes, un séjour de vacances pour les proches aidants de ces personnes.
- INSTRUCTION N° DGCS/SD3A/SD3B/SD4B/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/2024/97 du 27 juin 2024 complétant l'instruction n° DGCS/SD5B/DSS/SD1A/CNSA/2024/62 du 22 mai 2024 relative aux orientations de la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap et des personnes âgées pour l'exercice 2024
Déploiement de solutions de vacances de répit partagées, conformément à l'engagement de la Stratégie « aidant ».
Conformément aux engagements pour le déploiement de séjours de répit partagé dans le cadre de la Stratégie nationale de mobilisation et de soutien 2023-2027 pour les aidants, des crédits à hauteur de 2,6 M€ (1,5 M€ pour le secteur « personnes en situation de handicap » et 1,1 M€ pour le secteur « personnes âgées ») sont délégués pour le déploiement de deux résidences de répit et de vacances partagées en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.
Ces établissements préfigurateurs d'une offre nouvelle auront pour objectif d'assurer l'accès des personnes âgées ou handicapées en perte d'autonomie et de leurs proches à des lieux de vacances adaptés en commun.
- Arrêté conjoint DGAS-GPSMS-2025-01 du 21 mai 2025 fixant le calendrier prévisionnel 2025 des appels à projets médico-sociaux relevant de la compétence conjointe de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine et du Conseil départemental des Landes.
- La procédure d'appel à projet est régie par les articles L313-1-1, R313-1, R313-2-2 à R313-7 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

2.2 Documents de référence

- Stratégie "Agir pour les aidants" du ministère du travail, de la santé des solidarités et des familles (<https://solidarites.gouv.fr/agir-pour-les-aidants>) - 2^e Stratégie de mobilisation et de soutien 2023-2027
- Recommandations de l'Agence nationale de l'évaluation et de la qualité des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ANESM) et recommandations de la Haute Autorité de Santé (HAS) publiées à ce jour sur :
 - L'accompagnement des personnes en situation de handicap psychique, présentant un

- polyhandicap ou des TDI/TSA/TND, etc.
- L'accompagnement des personnes âgées et notamment l'accompagnement des personnes atteintes de troubles neuro cognitifs ;
- L'accompagnement au sein des structures médico-sociales de type EAM et EHPAD ;
- Le répit des aidants.
- Schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine 2023-2028 ;
- Schéma départemental autonomie 2024-2028 des Landes ;
- Diagnostic départemental des aidants 2022, Cabinet Mazars pour le Conseil départemental des Landes.

3- CONTEXTE

De près ou de loin, nous sommes ou serons tous concernés par l'aide à un proche. Les aidants sont toutes les personnes non professionnelles qui aident un proche de manière régulière et fréquente et accomplissent avec lui les activités de la vie quotidienne. Selon une estimation du collectif "Je T'aide", 8 à 11 millions de personnes soutiennent au quotidien un proche en perte d'autonomie ou en situation de handicap en France. Appelés « aidants », ils souffrent fréquemment d'isolement, d'épuisement et d'un manque de reconnaissance.

25% des aidants accordent plus de 20 heures par semaine à aider leur proche et peu s'autorisent des temps de répit. Interrogés, les aidants évoquent leur fragilité psychologique et physique. Dans un contexte où plus de 60% des aidants sont exposés à un risque de surmortalité dans les trois ans, décédant trop souvent avant la personne qu'ils aident, les séjours de répit ont un réel effet positif sur leur santé physique et mentale.

Dans les Landes, on peut estimer qu'au moins 6 000 personnes sont aidantes.

Le diagnostic des aidants dans les Landes, étude réalisée par le Cabinet Mazars pour le Département des Landes en 2022, a permis au Conseil départemental de déterminer leurs attentes et besoins :

- Les aidants interrogés évoquent la nécessité de prendre en compte leur besoin de répit afin de limiter les situations de fragilité psychologique et physique, besoin également observé par les intervenants au domicile. Sur le territoire, la recherche de structures d'accueil pour la personne aidée peut être laborieuse du fait du manque de solutions.
- Un besoin d'être mieux informé et guidé vers les structures et aides existantes est également exprimé. Bien que des acteurs et outils existent, professionnels et associations constatent une méconnaissance de l'offre existante par les aidants, qui engendre un nonaccès aux structures et dispositifs d'accompagnement, ainsi qu'au soutien moral et psychologique existant. Les professionnels doivent pouvoir s'appuyer sur les outils numériques existants ou en cours de déploiement sur le territoire facilitant la coordination.
- En termes de démarches administratives, les aidants indiquent avoir besoin d'être accompagnés, tant pour la compréhension que pour la construction des dossiers. La prochaine génération d'aidants sera toujours active à 60 ans et plus, de nouveaux besoins de prises en charge seront à prévoir afin qu'ils puissent concilier leur activité professionnelle et leur situation d'aidance.

Les aidantes rencontrées dans le cadre de la constitution du présent cahier des charges expriment

prendre peu de vacances car, « *même lorsqu'un site est dit accessible, il ne l'est pas forcément et ce n'est qu'une fois sur place qu'on le découvre.* » Il y a un réel besoin d'être rassuré sur le respect de la promesse donnée à l'usager. D'autant qu'est exprimé le souhait de « *ne pas avoir à se déplacer avec (sa) maison sur le dos.* »

En cohérence avec la deuxième Stratégie nationale de mobilisation et de soutien aux aidants 2023-2027 « Agir pour les aidants », le Schéma régional de santé 2023-2028 de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine a inscrit parmi ses priorités l'objectif de « renforcer et diversifier les solutions d'accompagnement et de répit des proches aidants ». Cet objectif se traduit notamment par la volonté de favoriser le recours à l'offre de répit, en soutenant l'expérimentation de dispositifs innovants permettant l'accueil simultané des aidants et des personnes aidées.

En annexes, les candidats pourront avoir plus d'informations sur les sujets suivants :

- Annexe 1-1 Réalisation d'un diagnostic des aidants dans les Landes, Etude du Cabinet Mazars, juillet 2022
- Annexe 1-2 Fiche indicateurs Santé/Offre de soins/Cadre de vie de la communauté de communes du Pays morcenais, Observatoire Régional de la santé, novembre 2023

4- CAPACITÉ À FAIRE ET EXPÉRIENCE DU PROMOTEUR

Le candidat devra établir sa capacité à réaliser le projet dans les conditions prévues par le présent cahier des charges et apporter la preuve d'une parfaite connaissance et d'une maîtrise pratique des différentes composantes de cet établissement innovant.

Le candidat apportera des informations, sur :

- Son projet associatif, institutionnel et ses statuts ;
- Son organisation (organigramme, liens vis-à-vis du siège ou d'autres structures, gouvernance, partenariats et coopérations inter-associations en cours) ;
- Ses modalités de participation des personnes concernées au fonctionnement de l'organisme et de ses établissements ;
- Son autorisation éventuelle de frais de siège (l'arrêté d'autorisation en vigueur) ;
- Ses activités et ses précédentes réalisations dans le domaine social et médico-social ;
- Ses activités et compétences dans le domaine de l'hôtellerie et/ou du tourisme à vocation sociale/ESS ;
- Son équipe de direction (qualifications, tableau d'emplois de direction, circuit décisionnel) ;
- Sa responsabilité sociale et environnementale.

L'Agence régionale de santé et le Conseil départemental seront particulièrement attentifs à la capacité du candidat au regard de :

- La mobilisation des compétences utiles à l'élaboration du projet dans toutes ses composantes ;
- L'innovation dans la réponse apportée aux attentes et besoins dans le domaine du répit des aidants.

5- CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Cet appel à projet conjoint de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine et du Conseil départemental des Landes a pour objet la construction et l'exploitation d'une nouvelle réponse aux

besoins des aidants et de leurs proches aidés en créant un établissement de vacances et de répit partagés, un lieu touristique et hôtelier ouvert 365 jours par an et proposant 24h/24 et 7j/7 un accompagnement et des services pour les aidants ainsi qu'une présence médico-sociale sur-mesure et à la demande pour la personne aidée.

Sous statut médico-social pour l'ensemble de son fonctionnement, ce lieu de vacances et répit de haute qualité hôtelière prendra la forme d'un établissement offrant à 150 aidants et aidés le cadre idéal pour partager des vacances, des loisirs dans un cadre valorisant et adapté à proximité d'un site touristique exceptionnel avec un accompagnement spécialisé et personnalisé.

Son objectif est de faire vivre aux aidants et à leurs aidés une expérience touristique unique et de bénéficier de séjours de répit nécessaire sans subir la culpabilité d'une séparation et permettant de partager des moments de vie agréables où le fardeau de l'aidant est pris en main par des professionnels bienveillants et formés.

Offre de service mixte, à la fois touristique et médico-sociale, les séjours de répit partagé comprennent à la fois un accompagnement global et continu de la personne ayant besoin de soins et d'aide dans les actes de la vie quotidienne et un accompagnement de l'aidant au sein d'un dispositif adapté.

Cette résidence propose une offre de soins et d'accompagnement, de services, de détente, de vacances et de loisirs mais également une offre d'hébergement couplée à des activités de tourisme et de loisirs avec pour objectifs de :

- Partir en vacances ensemble ;
- Rompre avec le quotidien ;
- Se ressourcer, se reposer ;
- Prendre du temps pour soi, partager des temps choisis ensemble ;
- Se distraire et découvrir une région touristique ;
- Rencontrer d'autres personnes ;
- Échanger et partager son vécu.

L'ensemble se déploiera en un seul et unique établissement médico-social expérimental intégrant toutes ces composantes médico-sociale, hôtelière et touristique.

Un comité technique a été créé pour apporter au projet son expertise territoriale. Sa volonté a été de défendre la philosophie d'un établissement qui soit intégré et au service de son territoire. Il est composé de représentants :

- du Département des Landes ;
- de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- de la Commune de Morcenx-la-Nouvelle ;
- de la Communauté de communes du Pays morcenais ;
- du CIAS Pays Morcenais ;
- du Pôle Gériatrique du Pays des Sources ;
- du Syndicat mixte d'aménagement touristique du Site d'Arjuzanx (SMATA) ;
- du Syndicat Mixte de Gestion des Milieux Naturels (SMGMN) ;
- de la Réserve naturelle nationale d'Arjuzanx ;
- de la Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (SATEL) ;
- du comité départemental de tourisme Landes Attractivité ;

- du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ;
- de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales (ADACL) ;
- du Centre départemental d'action sociale des Landes (CDAS) ;
- de la Maison Landaise des Personnes Handicapées (MLPH) ;
- de la Communauté 360 ;
- de l'Union départementale des Familles des Landes (UDAF) ;
- de l'Association des Paralysés de France (APF) ;
- de l'Association Départementale d'Amis et de Parents d'Enfants Inadaptés (ADAPEI) ;
- et de l'Association Caminante.

Organisé en 5 groupes de travail (Architecture, Découvrir/Accueillir, Offre de soins, Offre de services, Offre touristique), le comité technique s'est réuni de décembre 2024 à mars 2025 pour délimiter les contours d'un programme en cohérence avec son territoire, ses besoins et ses capacités. Le programme du présent cahier des charges découle de ce travail partenarial local.

5.1 Public accueilli et critères d'admission

La répartition du public aidé accueilli (30 personnes handicapées, 30 personnes âgées) est susceptible d'évoluer au cours de l'année entre les deux catégories pour faire face aux besoins, à la saisonnalité des demandes. La variation entre les deux publics est donc possible dans la limite des capacités autorisées lissées sur l'année.

Le présent appel à projet, dans sa démarche innovante, priorise l'aidant accompagné de son proche aidé : l'établissement est avant tout un lieu de répit pour eux.

La définition retenue de ce public est celle précisée dans le cadre de l'allocation journalière du proche aidant. L'aidant est une personne en lien étroit avec son aidé avec lequel il réside ou avec lequel il entretient des liens étroits et stables et à qui il vient en aide de manière régulière et fréquente à titre non professionnel pour accomplir tout ou partie des actes ou des activités de la vie quotidienne.

La personne accompagnée/l'aidé peut être :

- une personne en situation de handicap à partir de 18 ans avec possibilité d'accueil, par dérogation au cas par cas, pour des adolescents ;
- une personne ayant un taux d'incapacité équivalent ou supérieur à 50 % ;
- être bénéficiaire de l'APA (GIR évalué de 1 à 4) ;
- une personne invalide ou bénéficiaire de rentes d'accident du travail et de maladie professionnelle avec une majoration ou une prestation complémentaire de recours à une tierce personne.

Critères d'exclusion des aidés :

- personne relevant d'UHR ou d'UCC dans d'autres circonstances (troubles du comportement sévères en décompensation) ;
- Patient en état d'instabilité clinique (insuffisance cardiaque non compensée) ;
- Patient atteint d'une pathologie psychiatrique non stabilisée ;
- Patient infecté par une maladie transmissible (COVID, Grippe, etc...).

Condition obligatoire :

- Fourniture d'un dossier médical et des informations de suivi médical.

Concernant le lien avec l'aidant, l'aidé peut être :

- le conjoint de l'aidant ;
- son concubin ;
- son partenaire lié avec lui par un PACS (pacte civil de solidarité) ;
- un ascendant ;
- un ascendant ou un collatéral jusqu'au 4e degré de son conjoint, concubin ou partenaire lié par un PACS.

ou définition prévue dans le cadre du congé proche aidant :

- La personne avec qui le salarié vit en couple ;
- Son ascendant, son descendant, l'enfant dont elle assume la charge (au sens des prestations familiales) ou son collatéral jusqu'au 4^e degré (frère, sœur, tante, oncle, cousin(e) germain(e), neveu, nièce...) ;
- L'ascendant, le descendant ou le collatéral jusqu'au 4e degré de la personne avec laquelle le salarié vit en couple ;
- Une personne âgée ou handicapée avec laquelle il réside ou avec laquelle il entretient des liens étroits et stables, à qui il vient en aide de manière régulière et fréquente. L'aidant intervient à titre non professionnel pour accomplir tout ou partie des actes ou des activités de la vie quotidienne.

L'établissement est en priorité un lieu de répit pour les aidants. Il ne s'agit donc pas d'un établissement d'accueil/hébergement temporaire classique. Il accueille avant tout des aidants accompagnés de leur aidé. Pour des aidants relevant du territoire des Landes, la résidence participe aux actions territoriales (plateformes de répit, relayage...). Aucun aidant ne peut être accueilli seul. Des activités spécifiquement ciblées sur les « jeunes aidants » pouvant être accueillis devront être intégrées.

L'établissement accueille les publics concernés (aidants/aidés) venant de l'ensemble du territoire national. Dans le cadre expérimental et tout particulièrement dans la première phase d'autorisation, s'agissant de l'orientation médico-sociale vers l'établissement pour les personnes aidées, celle-ci ne nécessitera pas de décision spécifique de la CDAPH dont ils relèvent.

Cependant, il sera nécessaire de justifier à la date de la demande d'accueil d'un droit ouvert entrant dans les critères définis au présent cahier des charges. S'agissant de l'aidant, outre les degrés de parentalité indiqués au présent cahier des charges, son statut d'aidant pouvant être accueilli est administrativement reconnu en regard du statut relatif au proche aidé.

Dans une seconde phase de l'expérimentation, des évolutions pourront être apportées à ces critères d'orientation et d'accueil pour notamment tenir compte de l'harmonisation de ces procédures spécifiques avec celles relevant du droit commun des ESMS (réglementation relative à l'accueil temporaire, recours à ViaTrajectoire...) sans que cela ne se fasse au détriment de la réponse aux besoins des publics concernés et à la spécificité de ce type de dispositif innovant.

Une attention particulière devra être portée à l'équilibre entre les différents publics accueillis à un même moment pour s'assurer de la qualité d'accueil et d'accompagnement proposés. Les candidats devront détailler dans leur réponse la grille-type de réservation d'un séjour aidant/aidé.

L'un des facteurs essentiels du fonctionnement de l'établissement est son taux d'activité annuel précisé au point 8.1, notamment au regard de la saisonnalité d'un site touristique. Les candidats pourront intégrer dans leur proposition toutes les pistes complémentaires qu'ils estimeront pertinentes pour garantir un taux d'occupation suffisant tout le long de l'année au sein de la structure (relayage, priorisation d'accueils en fonction de la typologie de publics, accueil de publics frontaliers/hors territoire national en subsidiarité et hors financements publics et aides individuelles...).

5.2 Durée et modalités de prise en charge

La durée moyenne des séjours de vacances est estimée de 1 à 3 semaines.

La publicité de l'établissement se fera notamment auprès des réseaux médico-sociaux existants, en intégrant les dispositifs de répit et d'aide aux aidants (PFR Personnes âgées et PFR Handicap...), des associations d'aidants et de familles de personnes concernées : le candidat devra présenter et détailler sa méthodologie pour cette cible spécifique. Une communication spécifique sera également assurée vers les autres Départements.

Concernant le grand public et notamment les aidants qui s'ignorent, le projet sera accompagné par les compétences et moyens du comité départemental du tourisme Landes Attractivité et du Conseil départemental des Landes. Le candidat devra présenter sa première approche de la question.

5.3 Périodes d'ouverture

Cet établissement médico-social hybride, touristique et hôtelier, sera ouvert 365 jours par an et proposera 24h/24 et 7j/7 un accompagnement et des services pour les aidants ainsi qu'une présence médico-sociale sur-mesure et à la demande pour la personne aidée.

5.4 Implantation et périmètre d'intervention

L'établissement sera localisé route de la Forêt à Morcenx-la-Nouvelle (40110). L'implantation retenue est celle de la parcelle 0493 - Arjuzanx.

Le Conseil départemental des Landes sera propriétaire du terrain et un contrat sera conclu entre les parties.

Le territoire morcenais a été choisi parmi 4 sites pré-identifiés pour accueillir ce projet grâce à l'existence :

- d'un site touristique et environnemental de qualité à proximité, la Réserve Naturelle Nationale d'Arjuzanx, adapté au besoin de répit des aidants, sujet central du présent cahier des charges ;
- d'une gare mettant le projet à 3h40 de Paris et 1h15 de Bordeaux ;
- d'une offre territoriale existante de soin et d'accompagnement ;
- d'un tissu territorial et associatif dynamique.



Située sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle, la Réserve Naturelle Nationale d'Arjuzanx est le second site touristique naturel le plus visité de Nouvelle-Aquitaine, après la dune du Pilat. Elle accueille plus de 200 000 visiteurs par an.

Espace naturel de 2 630 hectares au cœur de la forêt landaise, cet ancien site minier a été exploité jusqu'en 1992 avant d'être réaménagé par le Conseil départemental des Landes, propriétaire du site, et le syndicat mixte de gestion des milieux naturels. Devenu site de loisirs et de tourisme, l'ensemble des acteurs œuvrent pour la conservation et la préservation de son patrimoine naturel exceptionnel qui abrite une grande diversité d'espèces, dont plus de 180 d'oiseaux. Il s'agit notamment du premier lieu d'hivernage des grues cendrées en France. Le site propose également un fort intérêt en termes de paysage et de patrimoine naturel avec ses vastes plans d'eau, ses pelouses sèches, ses milieux forestiers et dunaires.

Depuis 2015, le site d'Arjuzanx accueille une base de loisirs nautique (location de catamarans, de pédalos, de canoës-kayaks et de paddles) ainsi que des activités de pleine nature comme les balades à cheval ou à poney, des parcours vtt, de la randonnée pédestre. Outre la Maison du site, la Forêt d'Art contemporain ou encore les jardins du Miocène, le public familial peut également découvrir son environnement grâce à des animations guidées sur les thématiques faune et flore, notamment l'observation des grues cendrées.

La Réserve Naturelle Nationale d'Arjuzanx offre un cadre idéal de détente, d'évasion et de loisir mais aussi de plénitude au sein de son environnement préservé.

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'en saison haute, entre juillet et août, ce sont plus de

100 000 visiteurs qui se rendent sur le site du Lac. Cela génère des problématiques, notamment relatives au stationnement et à la sécurisation des déplacements ; cela devra être pris en compte dans la réponse des candidats.

5.5 Programme immobilier et d'aménagement

5.5.1 Architecture

Le projet comprend à la charge du candidat la conception et la construction de l'établissement sur la parcelle n°A493 – Arjuzanx, localisée route de la Forêt à Morcenx-la-Nouvelle (40110) d'une surface de 4 hectares.



En termes d'intégration du bâti, les candidats sont invités à prendre connaissance de l'Atlas des Paysages des Landes (<https://atlas-des-paysages landes.fr>), et notamment les éléments relatifs à l'identité paysagère et architecturale de la Grande Lande à laquelle appartient le territoire du projet.



Portant une identité unique et exprimant clairement son rôle de lieu de vacances, l'établissement devra s'intégrer dans son environnement architectural.

L'utilisation du bois (pin maritime bénéficiant d'une certification) est préconisée dans les parties ou zones des bâtiments où cela est possible.

5.5.2 Dispositions générales

En tant qu'établissement expérimental, l'établissement devra respecter les normes et réglementations en vigueur d'un classement ERP de type J. Toutefois sa philosophie hôtelière doit prédominer dans leur mise en œuvre et dans les choix esthétiques, d'organisation et d'aménagement retenus.

Les notions de distances à parcourir sont aussi centrales dans la qualité d'accueil de cet établissement, que ce soit pour le quotidien des professionnels que pour les déplacements des personnes empêchées accueillies. Les parcours sont donc à étudier finement dans la proposition architecturale qui sera proposée.

Le plan « Emprises maximales » (*page 13*) présente les zones maximales autorisées pour l'implantation du projet et du bâtimentaire afférent. Quelle que soit sa forme, la proposition du candidat devra donc s'intégrer dans cette zone autorisée en répondant aux demandes ci-dessus.

Les contraintes réglementaires s'appliquant à la parcelle sont :

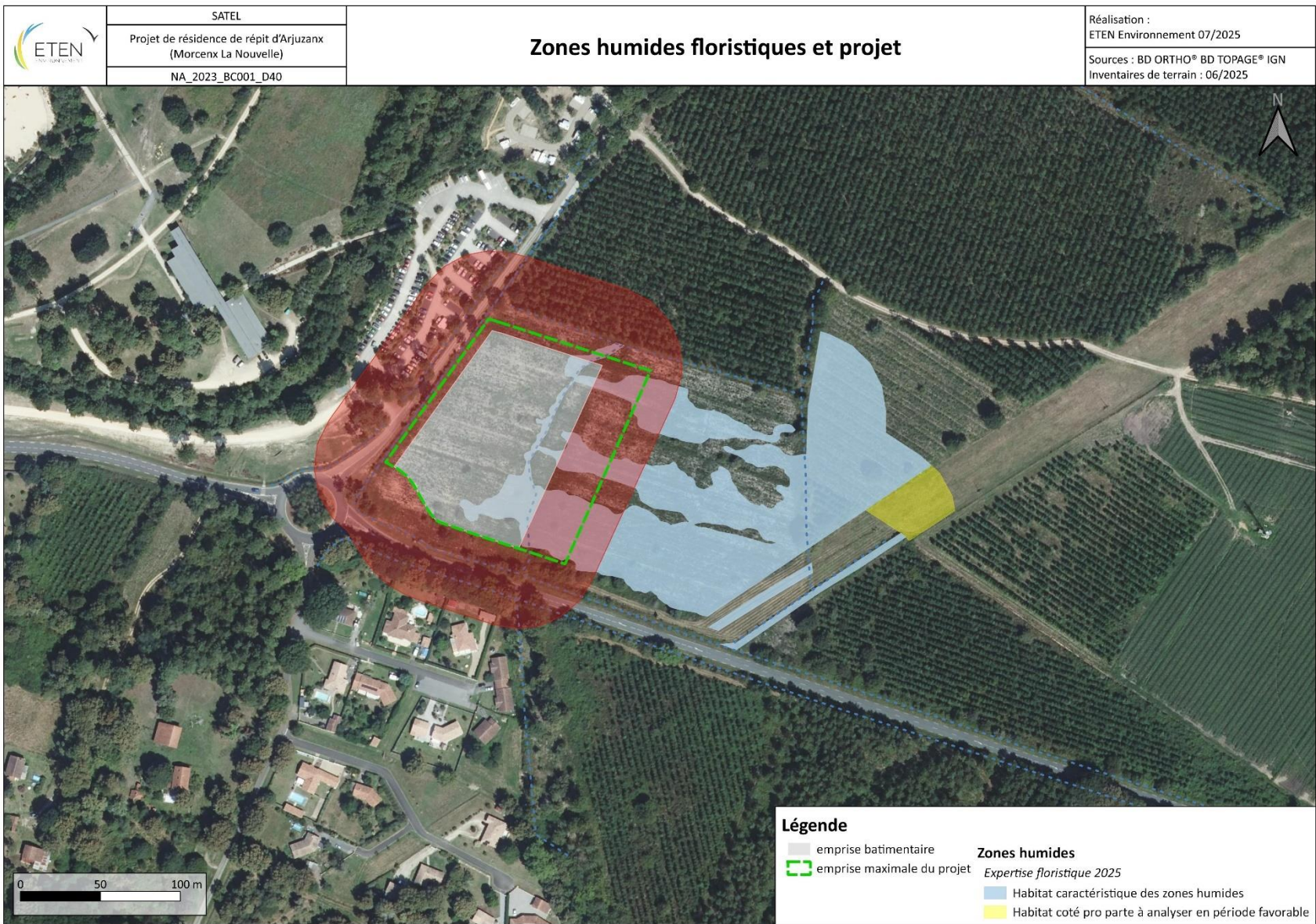
- Au nord : après défrichement, la parcelle sera en limite d'aléa fort Risque Incendie de forêt : Une bande inconstructible de 12m minimum est à prévoir. Elle comprendra au sein de l'emprise une piste de 6m de large circulaire et accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre les incendies. Si l'établissement est clôturé, celle-ci sera ainsi mise en place à une distance de 6m de la limite parcellaire.
- A l'ouest : distance minimale de 6m de la voirie intercommunale pour toute construction.
- Au sud : concernant la ligne enterrée Haute Tension, il est retenu de respecter une distance minimale de 15m.

Il est souhaité limiter l'impact environnemental de la construction en évitant les emprises au sol non nécessaires. Dans le cadre de la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser), l'évitement doit être priorisé. Concernant les zones humides floristiques, le plan « Zones humides floristiques et projet » (*page 14*) présente l'état de ces connaissances environnementales au mois de juin 2025.

Projet de résidence de répit d'Arjuzanx - Commune de Morcenx-La-Nouvelle Emprises maximales

Direction Environnement





Toutes les solutions opérationnelles pouvant être mises en œuvre pour atteindre cet objectif de préservation environnementale seront à prioriser. Par exemple, il peut être imaginé l'optimisation de la gestion des eaux pluviales par l'utilisation de la surface disponible sous les parcs de stationnement de l'établissement...

Important : une demande de déclaration de projet au PLUi sera déposée par la communauté de communes du Pays morcenais pour que la parcelle ne soit plus classifiée en 2AUt "touristique". Cela permettra notamment d'attribuer une vocation "médico-sociale" de la parcelle en cohérence avec le projet mais aussi d'ouvrir la possibilité de construire en R+1. Les candidats sont donc invités à se projeter dans cette nouvelle réglementation à venir dans la conception du bâtiment. Le recours au R+1, outre l'intérêt environnemental de limiter l'emprise au sol du projet, ouvre notamment la possibilité d'une gestion efficiente des distances à parcourir pour les résidents et les professionnels.

En termes de climat projeté (cf. *annexe 1-3 ClimaDiag Commune Morcenx-la-Nouvelle*), les spécificités du Pays morcenais sont à intégrer dans la conception de l'établissement (pics de chaleur, pluies abondantes...). Avec une volonté environnementale affichée, l'impact du positionnement de l'établissement sur la parcelle est également à étudier au regard du fonctionnement climatique du bâtiment.

De manière générale, il est attendu une haute qualité d'accueil de tous les publics. Les candidats sont invités à consulter les référentiels du Label Tourisme et handicap (<https://www.atout-france.fr/fr/tourisme-et-handicap/referentiels>).

Le fonctionnement de l'établissement et la diversité des publics accueillis nécessiteront une réelle modularité des espaces permettant aux professionnels d'adapter l'offre aux besoins et attentes des personnes et de favoriser le plus possible leur autonomie, au regard notamment des équipements médicaux intégrés aux chambres. Cette capacité à s'adapter devra aussi s'appliquer aux ambiances sonore (insonorisation pour éviter les nuisances liées à certains troubles comportementaux...) et lumineuse (éclairages variables permettant le tout allumé mais aussi d'ambiance, protection de la luminosité extérieure du soleil...).

L'établissement n'a pas encore de dénomination car celle-ci doit le décrire en fonction du projet du candidat. Toutefois, le nom d'un lieu est un signal fort qui doit pouvoir faire rayonner l'établissement le plus tôt possible dans la création du projet.

Le comité technique n'a pas souhaité entraver l'imagination des candidats, il s'est donc contenté de poser les quelques souhaits et interdits :

- Souhaits :
 - o Faire apparaître le mot « Landes » ;
 - o Trouver un synonyme au mot « répit », le cas échéant.
- Interdits :
 - o Attention aux noms déposés ;
 - o « Maison de répit » et autres références habituelles utilisées pour des ESMS.

Le candidat devra proposer un nom à la structure dans l'optique de son identification à la fois locale mais également nationale voire internationale, notamment sur Internet.

5.5.3 L'accès au site

Lieu de vacances, l'établissement doit afficher son ambition d'accueil hôtelier et touristique en sortant des habitudes médico-sociales.

L'accès au site se fera par la route de la Forêt, au droit du parc de stationnement du lac d'Arjuzanx.

L'interface sur le domaine public sera travaillée entre les services départementaux et intercommunaux au regard de la proposition architecturale retenue, elle n'est pas à prendre en charge dans le présent appel à projet.

L'arrivée des visiteurs sur le site devra se faire par une zone de dépose-minute incluse dans la parcelle. Cette zone devra être adaptée aux différents types de véhicules possibles (véhicules légers, véhicules à accès latéral ou arrière, mini-bus adaptés...) tout en veillant à la sécurité des différents flux (piétons, cyclistes, fauteuils roulants...) entre cette zone de circulation et l'accueil de l'établissement. Le confort des usagers est aussi à prévoir, par exemple pour les protéger des intempéries lors de transferts nécessitant du temps.

Les accès techniques et logistiques seront à dissocier des flux touristiques. Les parkings visiteurs et professionnels, séparés l'un de l'autre, devront se faire discrets. Leur entrée devra être contrôlée pour que les publics du lac ne viennent pas s'y stationner.

En termes d'aménagements de sécurité, la sécurisation des personnes accueillies doit être au maximum intégrée pour être la plus discrète possible.

5.5.4 L'accueil physique

Premier lieu de découverte de l'intérieur de l'établissement, l'accueil doit donner le ton de la philosophie du projet et se baser sur les codes et fonctions d'une réception d'hôtel.

Il devra proposer une esthétique attractive et se composer d'un espace d'attente confortable, d'un espace d'informations touristiques, d'un espace multimédia en accès libre, de toilettes, d'une conciergerie (dépôt temporaire de bagages...), d'une borne d'accueil accessible accueillante ainsi que de deux petits bureaux avec visibilité sur le hall. Il devra également tenir compte des spécificités de l'accueil des publics pouvant présenter des difficultés adaptatives (sensorialité, interactions sociales...).

L'accueil devra permettre d'aller et venir en autonomie 24h/24 que ce soit par la présence de personnels d'accueil en journée continue, de personnels de l'équipe d'animation en soirée, d'un appel gardien de nuit ou d'une gestion avec carte magnétique la nuit.

5.5.5 Les circulations

La notion de circulation des flux (visiteurs et professionnels) ainsi que des distances à parcourir est à prendre en compte dans le traitement des espaces. L'établissement doit être agréable et facilitant pour les visiteurs et pratique pour l'usage des professionnels tout en intégrant un haut niveau d'accessibilité

pour tous types de handicap.

Sur la base des travaux du comité technique a été retenue l'idée d'un accès aux zones et chambres pouvant aisément s'adapter aux besoins par l'utilisation de cartes magnétiques gérées par un logiciel facilement utilisable en direct par les agents de l'établissement (exemple des cartes d'accès d'un hôtel). Pour les personnes ayant des problématiques de mobilité ou de préhension, une option d'ouverture automatique des portes de chambres pourrait être proposée... La solution retenue devra être détaillée par les candidats.

La philosophie du projet est l'autonomie des visiteurs. Les clients doivent pouvoir se déplacer comme dans un hôtel : disposer de leur propre carte d'accès à leur chambre, aller et venir à toute heure du jour et de la nuit, souhaiter ne pas être dérangé... et pouvoir être aidé autant que de besoin s'ils se retrouvent en difficulté.

5.5.6 L'hébergement

L'agencement des chambres doit pouvoir permettre à l'établissement de s'adapter à tous les types de configurations familiales et tous les profils de personnes accueillies et intégrer un haut niveau d'accessibilité pour tous types de handicap. Les candidats devront déterminer le nombre de chambres en fonction de leur typologie en détaillant le schéma d'exploitation correspondant dans leur réponse.

Hébergements avec ou sans portes communicantes :

- Une majorité de chambres doubles avec salle d'eau ;
- Des chambres simples avec salle d'eau dont une dizaine utilisable comme espaces protégées ;
- Quelques appartements avec salle d'eau de deux chambres doubles avec kitchenette.

Pour l'agencement des chambres, il est souhaité s'affranchir des cadres traditionnels du secteur médico-social. Cela concerne notamment :

- L'esthétique : tout en respectant les normes et réglementations, l'apparence des chambres et des salles d'eau doit être esthétiquement plaisante, invitant au dépaysement... ;
- L'intimité : l'organisation de l'espace doit impérativement garantir le respect de l'intimité des personnes, ce principe devant primer, tout en intégrant les conditions nécessaires à l'exercice des professionnels. Par exemple, depuis le couloir, on ne doit pas pouvoir avoir vue sur le lit ou la porte de la salle d'eau.
- Les équipements médicaux : devant la diversité des publics accueillis, il sera nécessaire d'intégrer dans certains hébergements ou de louer spécifiquement des équipements nécessaires à la prise en soin (rail intégré dans le plafond, prise murale pour oxygène, aides techniques, mobilier adapté...) ;
- Les équipements hôteliers : ils doivent être équivalents à ce que l'on peut trouver en hôtel (coffre sécurisé pour le dépôt d'objets personnels, minibar, accès libre à un espace buanderie pour les clients qui souhaitent laver leur linge eux-mêmes...) ;
- Les extérieurs : chaque hébergement doit disposer d'un petit espace extérieur privatif.

Un espace protégé d'une dizaine de places adaptées à l'accueil des personnes nécessitant un haut niveau de sécurisation et d'adaptation aux spécificités sensorielles, cognitives et d'interactions sociales (aidés porteurs de TSA, personnes présentant des troubles du comportement ou de la déambulation...)

est à intégrer. Suivant les travaux du comité technique, il est proposé aux candidats que les chambres concernées convergent vers une zone commune permettant l'engagement des personnes avec des éléments stimulants et un accompagnement humain 24h/24 centralisé. Pour cet espace, afin de garantir la sécurisation des personnes aidées, il est demandé que l'accès à un extérieur privatif soit protégé et sécurisé. De même, les salles d'eau doivent pouvoir être condamnables dans les cas où leur accès libre ne serait pas souhaité.

Cette organisation spécifique devra être détaillée par le candidat.

Pour l'entretien des zones d'hébergement, le ménage devra être assuré avec la fréquence et la qualité d'un établissement hôtelier.

5.5.7 La restauration

L'établissement devra proposer une restauration de qualité avec utilisation de produits frais et locaux en priorité. La restauration devra tenir compte des spécificités alimentaires et troubles présentés par les personnes aidées. Pour répondre à ces objectifs, la cuisine devra notamment être équipée du matériel nécessaire à l'utilisation de produits bruts pour la confection des menus. Il est par ailleurs souhaité que l'établissement s'inscrive dans les démarches territoriales du Plan alimentaire territoriale « Les Landes au menu ! » (plateforme d'approvisionnement local Agrilocal40, label Ecocert en cuisine...).

La diversité de l'offre en restauration étant satisfaisante sur le territoire, il n'est pas retenu la possibilité d'accueillir le grand public au restaurant. Toutefois, sur réservation préalable, des publics extérieurs participant à une activité, un événement ou une conférence au sein de l'établissement pourraient y bénéficier d'une prestation payante.

Les séjours seront proposés en pension complète. Une solution de déjeuner ou snacking à emporter pourra être proposée aux clients partant en excursion à la journée.

La (ou les) salle(s) du restaurant devra être composée d'espaces de différentes tailles ou être modulable afin de permettre aux différents publics de s'y sentir bien. Par exemple, certaines personnes peuvent être sensibles aux stimulations sensorielles, notamment auditives, et avoir besoin de zones plus calmes voire d'une prise de repas dans un espace individualisé et accompagné...

Un bar avec des zones assises confortables sera également inclus dans l'établissement.

Un aménagement extérieur devra être prévu pour permettre de manger ou boire en extérieur lorsque le temps le permet.

A l'instar de l'hôtellerie classique, les clients pourront demander à manger en chambre avec ou sans leur proche aidé ou aidant.

Le service au bar, en salle et en chambre devra être assuré par un personnel spécifique ; le personnel de soin ou d'accompagnement ne doit pas être dédié à cette tâche. Ces personnels de service n'ayant pas de profils soignants ou médico-sociaux devront être formés aux besoins et spécificités des

personnes accueillies. En termes d'accompagnement des personnes, ce sont bien les personnels médico-sociaux qui seront mobilisés pour l'aide individualisée à apporter à la personne aidée lors du temps de repas.

Les professionnels de l'établissement pourront commander leur repas aux cuisines de l'établissement et manger dans leur salle de restauration s'ils le souhaitent.

La cuisine devra répondre aux normes et réglementations en vigueur.

5.5.8 L'équipe pluridisciplinaire

L'objet du présent appel à projet étant centré sur le répit partagé des aidants, les candidats devront détailler l'offre d'accompagnement qui leur sera spécifiquement dédiée (animations, informations, accompagnement social, pair-aidance, soutien psychologique, prévention des risques musculosquelettiques...).

Pour que le répit des aidants soit complet, l'établissement devra être en capacité d'accueillir tous les publics aidés avec la meilleure qualité de soin et d'accompagnement. Pour cela, les professionnels recrutés devront pouvoir bénéficier dès leur entrée d'une formation préparative à la prise de fonctions initiale aux spécificités de l'établissement et des publics aidants/aidés accueillis. Les pratiques professionnelles ainsi décloisonnées devront être précisées dans un référentiel interne à l'établissement et conforme aux recommandations de bonne pratique en vigueur.

L'établissement proposera un large panel d'approches et d'interventions non médicamenteuses. Ce panel doit permettre de développer à la fois une culture professionnelle commune tout en permettant une spécialisation des interventions par type de publics accueillis. L'analyse des pratiques et la supervision des interventions doivent être organisées et planifiées dans le fonctionnement courant de l'établissement : animations, sport, balade, cuisine, musicothérapie, massage, soins esthétiques, mallette mobile Snoezelen...

En termes d'attractivité des métiers, toute proposition peut être faite par le candidat en matière de qualité de vie et de conditions de travail, en sus des avantages et services prévus au présent cahier des charges (parking réservé, accès aux repas du restaurant, accès aux locaux et services de bien-être...).

Avec la volonté que l'établissement soit intégré dans une logique de territoire, le comité technique a étudié les possibilités de complémentarité avec l'ouverture à des professionnels locaux. Il en découle la proposition ci-dessous. Le candidat devra détailler la composition et l'organisation des personnels.

Fonction Administration

- Directeur ;
- Responsable administratif et des ressources humaines ;
- Agent comptable ;
- Secrétaire médico-sociale ;
- Responsable des séjours.

Fonction Hôtellerie

Les métiers souhaités :

- Agent d'accueil ;
- Gardien de nuit ;
- Chargé d'offre touristique ;
- Chef cuisinier ;
- Agent de restauration ;
- Serveur ;
- Livreur ;
- Chauffeur ;
- Concierge ;
- Responsable logistique ;
- Personnel de maintenance ;
- Personnel de service ménage ;
- Personnel de service blanchisserie ;
- Coiffeur et coiffeur à domicile.

Fonction Soin

Ces professionnels n'auront pas de tenue professionnelle de type médical ou médico-social.

Les métiers à internaliser pour le soin :

- Médecin coordonnateur
- Infirmier en Pratique avancée ;
- Infirmier diplômé d'Etat Coordinateur ;
- Psychologue et/ou neuro psychologue ;
- Ergothérapeute ;
- Infirmier diplômé d'État ;
- Aide-soignant ;

Les métiers pour lesquels il est souhaité qu'il soit fait appel aux professionnels du territoire qui pourront intervenir sur site ou dans leurs locaux propres :

- Masseur-Kinésithérapeute ;
- Orthophoniste.

Fonction accompagnement éducatif et social

- Accompagnant éducatif et social ;
- Educateur Activité physique et adaptée (ou éducateur sportif) ;
- Moniteur-éducateur ;
- Educateur spécialisé ;
- Intervenant(s) pair(s) ;
- Socio-esthéticien ;
- Assistant en service social.

Autres intervenants externes :

- Animateur externe pour des prestations spécifiques (musicothérapie, art-thérapie...) ;
- Travailleur social du Conseil départemental (information aux droits, soutien aux démarches...).

D'autres mutualisations peuvent être proposées par les candidats avec, par exemple, les pharmacies du Pays morcenais, le Service Sport Intégration Développement du Conseil départemental (SSID), le CIAS du Pays morcenais, le Pôle Gériatrique du Pays des Sources (PGPS), l'institut de formation aide-soignant (IFAS) du site de Morcenx, l'Institut fédératif landais du Travail Social (IFLTS), les Groupes d'entraide mutuelle (GEM) des Landes...

Fonction Tourisme et Loisirs

- Chargés d'offre touristique

L'établissement devra disposer 7j/7 d'un personnel dédié, différent de celui d'accueil, proposant un accompagnement de tous les publics dans la partie touristique de leur séjour.

La mission de ces chargés d'offre touristique intègrera :

- L'information des clients (mise à disposition d'informations touristiques à l'accueil de l'établissement sous différentes formes -flyers, table interactive, supports numériques...-)
- L'accompagnement des clients dans l'organisation de leur séjour (conseil, réservations, vérification des conditions d'accueil...)
- Le montage d'excursions à la carte (culturelles, patrimoniales, sportives, de loisirs...)
- Le lien avec les partenaires touristiques du territoire (Office de tourisme intercommunal du Pays morcenais, Réserve naturelle nationale d'Arjuzanx, Landes Attractivité...) pour une connaissance approfondie de l'offre et de son niveau d'accessibilité
- Le développement partenarial d'une nouvelle offre touristique adaptée dans les Landes.

Pour information, le site internet <https://tourismepaysmorcenais.fr> de l'Office de Tourisme propose un agenda culturel, également disponible sur l'application d'informations locales IntraMuros, et le comité départemental du tourisme Landes Attractivité a développé une carte en ligne interactive <https://www.cartelandes.com>.

Le bureau de ces chargés d'offre devra être situé à l'accueil de l'établissement.

- Animateurs

Au sein de l'établissement, une équipe d'animateurs encadrée par leur responsable devra faire vivre l'offre événementielle et de loisirs disponible pour les aidants et leurs aidés.

En complément de l'offre disponible sur le territoire (cinéma de Morcenx-la-Nouvelle, saison culturelle régulière...) dont ils devront être en mesure de se faire le relais, voire de tisser des partenariats événementiels au sein de l'établissement, les animateurs devront proposer des animations correspondant aux attentes d'un séjour de vacances. La courte durée des séjours ne permettra en effet pas de mettre en place un projet d'animation sur le long cours avec les visiteurs. Les animations devront être coordonnées en cohérence avec l'accompagnement médico-social permettant ainsi, en

fonction des souhaits et besoins, la participation des personnes aidées et/ou de leur proche aidant.

En conséquence, les horaires et jours de travail des animateurs seront atypiques par rapport à un établissement médico-social classique : soirées, week-ends et jours fériés seront à intégrer dans le roulement des équipes.

5.5.9 Les locaux de bien-être et loisirs

Les travaux du comité technique ont permis de déterminer les équipements de bien-être et de loisirs souhaités au sein de l'établissement :

- Un bar ;
- Une bibliothèque/ludothèque/vidéothèque disposant d'une offre adaptée à tous les âges et profils ;
- Une salle de sports permettant tant la rééducation que la pratique de sports adaptés pour les aidés que la pratique d'activités sportives classiques d'une salle de remise en forme (fitness...) pour les aidants ;
- Une salle d'activités ;
- Un espace détente : spa, balnéothérapie, espace bien-être et esthétique...
- Une piscine : de taille moyenne, elle doit pouvoir être utilisée toute l'année. Elle sera ouverte principalement aux clients de l'établissement mais certains publics ciblés pourraient y être autorisés (professionnels de l'établissement, élèves du territoire -voir 6. PARTENARIATS ET COOPÉRATIONS-...) ;
- Une salle polyvalente et modulable adaptée pour des animations, événementiels mais également conférences pour des besoins externes.

5.5.10 Les espaces professionnels

- Bureaux ;
- Cabinet ;
- Salle de consultation ;
- Salle de soins ;
- Infirmerie avec stock de médicaments d'urgence ;
- 1 salle de formation/réunion permettant d'accueillir jusqu'à 30 personnes équipée en matériel de visioconférence ;
- 1 petite salle de formation/réunion permettant d'accueillir jusqu'à 15 personnes équipée en matériel de visioconférence ;
- 1 petite salle de réunion/rendez-vous permettant d'accueillir jusqu'à 6 personnes ;
- 1 bureau de passage avec 2 postes de travail (pour l'usage des services départementaux par exemple...) ;
- 1 salle de pause ;
- 1 salle de restauration réservée aux professionnels ;
- 1 bureau des délégués du personnel ;
- Vestiaires ;
- Espaces techniques.

Prévoir des espaces techniques relais dans l'établissement pour limiter les déplacements des professionnels ou le transport volumineux de produits et matériels.

5.5.11 Les extérieurs

Les extérieurs devront également être traités de manière irréprochable en termes d'accessibilité et devront être adaptés aux spécificités météorologiques locales pour que tous les publics puissent en profiter tout au long de l'année. Les aléas climatiques devront être pris en compte dans le traitement des espaces et le choix des matériaux de revêtement utilisés.

Des espaces extérieurs avec mobilier adapté devront être proposés pour faire vivre les événements, animations et loisirs de tous les publics à l'année (théâtre de nature, aire de jeu, terrain de pétanque, jardin des senteurs pour les personnes déficientes visuelles...).

Une attention particulière devra être portée à la liaison avec le lac d'Arjuzanx, première attraction du séjour, notamment en termes de sécurité et de distance à parcourir.

Dans leurs propositions paysagères, les candidats sont invités à éviter les essences allergènes.

5.5.12 Transports

La mobilité est une problématique prégnante dans le territoire des Landes.

La prise en charge des frais de transports se fera selon les règles applicables en fonction du régime des publics accueillis et le cas échéant feront l'objet d'un cadre défini entre l'ARS, le Conseil départemental et l'Assurance maladie.

Plusieurs points identifiés par le comité technique qui pourraient être étudiées par les candidats et venir compléter leur offre :

- L'intermodalité avec le centre-ville de Morcenx (gare, cinéma...) ;
- L'accès au cyclable ;
- L'accès aux sites touristiques ;
- Les livraisons (portage de repas, blanchisserie... en fonction des options retenues par le candidat).

6- PARTENARIATS ET COOPÉRATIONS

Le présent appel à projet encourage fortement toute synergie pertinente avec les acteurs du territoire.

Plusieurs mutualisations possibles ont été identifiées :

- Les candidats pourront étudier la possibilité de mutualiser la lingerie du linge plat avec les installations du Pôle Gériatrique du Pays des Sources.
- L'établissement pourrait devenir la cuisine centrale des besoins médico-sociaux du Pays morcenais. Cela concernerait l'USLD et l'EHPAD du Pôle Gériatrique du Pays des Sources (environ 10 000 repas/mois) et le portage à domicile du CIAS (environ 2 500 repas/mois) dont la livraison serait également intégrée.
- Piscine : le besoin existe pour les écoles du territoire d'un accès à un tel équipement pour le

Savoir-Nager des enfants (www.education.gouv.fr/bo/15/Hebdo30/MENE1514345A.htm), les candidats peuvent en étudier la faisabilité.

Tout autre projet partenarial pourra être proposé par les candidats.

7- MODALITES D'ÉVALUATION ET DE MISE EN ŒUVRE DES DROITS DES USAGERS

7.1 Droits des usagers

Le candidat devra présenter les modalités de mise en place des droits des usagers, en joignant notamment les outils et protocoles qu'il compte mettre en œuvre (outils Loi 2002-2).

Un avant-projet d'établissement sera notamment présenté au sein duquel seront identifiées et déclinées les modalités d'organisation prévues pour l'accompagnement des aidants et des aidés (publics accueillis, modalités d'admission, prestations d'accompagnement, etc.).

7.2 Suivi, évaluation et recherche

En complément de l'évaluation réglementaire à produire conformément au référentiel HAS, ce dispositif fera l'objet d'un suivi dans le cadre d'un comité regroupant le porteur de l'établissement, l'ARS Nouvelle-Aquitaine, le Conseil départemental des Landes et le comité technique du projet. Les indicateurs de suivi et d'impact avec une évaluation permettant de définir les conditions de sortie de l'expérimentation et de pérennisation devront être identifiés.

De plus, une recherche indépendante sera diligentée par le Conseil départemental des Landes pour réaliser une étude d'impact de cette structure innovante visant notamment à documenter les spécificités à garantir au terme de l'expérimentation et les conditions de son essaimage en lien avec les autres dispositifs équivalents en France.

8- CADRAGE BUDGÉTAIRE ET ACTIVITÉ

Le candidat devra présenter :

- Le plan de financement prévisionnel de l'opération (intégrant les investissements envisagés et leur mode de financement) ;
- Le budget prévisionnel en année pleine sur 10 ans de la structure à compter du lancement des investissements en précisant pour chaque exercice les hypothèses retenues.

Le candidat devra présenter un budget de fonctionnement compatible avec la dotation limitative de crédits de l'ARS et celle définie par le Département sera déterminée en fonction du nombre de journées dont les Landaises et Landais pourront bénéficier. Le non-respect de ces enveloppes budgétaires est éliminatoire pour le projet (article R313-6 du CASF).

Le budget de fonctionnement devra présenter de manière distincte l'offre médico-sociale et l'offre d'accueil des aidants qui sont deux budgets non fongibles.

Les données budgétaires et financières devront faire l'objet d'une présentation dans le cadre d'un EPRD, permettant de disposer des budgets médico-sociaux (avec numéro FINESS) et d'accueil des aidants (sans numéro FINESS) distincts, tout en conservant une vision budgétaire consolidée du projet global.

Pour la partie médico-sociale, une annexe financière détaillera la répartition budgétaire analytique des charges liées aux soins et à l'entretien de l'autonomie ou aux soins et à l'accompagnement éducatif et social, d'une part, et celles liées à l'hébergement ainsi que les produits qui y sont associés, d'autre part.

8.1 Fonctionnement et Activité

Le fonctionnement de l'établissement sera financé par :

a/ la participation financière des usagers, en distinguant les participations destinées à la prise en charge de la partie hébergement de l'accompagnement médico-social (aidés), de celles de l'offre pour les aidants. Le tarif doit garantir l'accessibilité du projet au plus grand nombre et dans ce cadre la participation des usagers sera encadrée par le Conseil départemental des Landes en tant qu'autorité de tarification. Il devra être pris compte dans les modalités la facturation directe aux usagers (aidants et aidés) avant mécanisme de solvabilisation, et en tenant compte d'une tarification identique de l'aidé PA/PH.

b/ le Conseil départemental des Landes, au travers d'une dotation globale de fonctionnement qui sera allouée en fonction du nombre de journées dédiées à l'accueil des Landaises et Landais, et des autres modalités d'aides financières mobilisables dans le cadre des règlements d'intervention de la collectivité (aides individuelles aux personnes, aide sociale...). A date du présent cahier des charges, cette dotation est évaluée à 450 000 € en crédits reconductibles.

Le candidat aura la charge de développer des partenariats avec d'autres Conseils départementaux pour faciliter l'accès aux publics venant d'autres territoires.

c/ l'ARS, pour la partie soins, entretien de l'autonomie et accompagnement éducatif et social, dans le cadre de sa politique régionale d'allocation de ressources, déclinée dans le Rapport d'Orientation Budgétaire et le périmètre des Dotations Régionales Limitatives allouées par le niveau national. A ce titre 1 472 000 € de crédits reconductibles seront alloués, dont 960 000 € destinés à l'accompagnement de personnes en situation de handicap et 512 000 € destinés à l'accompagnement de personnes âgées.

Dans l'attente d'un modèle juridique ad'hoc pour les résidence de répit et vacances partagés aidants/aidés, permettant notamment une tarification en dotation globale unique sans considération des différences de publics accueillis, l'ARS allouera annuellement à l'établissement landais des crédits médico-sociaux à hauteur de 1,472 M€, en vue d'accompagner les personnes âgées et handicapées résidentes.

Les modalités de suivi annuel, relatives en particulier au nombre de séjours réalisés par populations accueillies (personnes âgées et handicapées), seront précisées dans le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens et seront revues, le cas échéant, lorsque le statut juridique de l'établissement aura pu évoluer.

Ces crédits seront actualisés au regard d'un taux dont les modalités sont définies annuellement dans le Rapport d'Orientation Budgétaire.

Dès la première phase d'expérimentation, un CPOM tripartite sera mis en œuvre précisant notamment les spécificités relatives à l'équilibre des publics, les conditions et normes de fonctionnement relatives au cadre expérimental, les objectifs d'activité incluant la variation d'accueil entre les deux catégories de public, les dotations financières afférentes et le cadre tarifaire ainsi que les conditions d'évaluation de la structure. Le CPOM intègrera une régulation d'activité (taux d'occupation annuel cible de 80% incluant une variation PA/PH en fonction des besoins et saisonnalité, modulation possible des dotations si non atteinte de l'activité ou sélection excessive des publics) et une vérification de l'utilisation des budgets de fonctionnement.

Les candidats s'engagent sur les informations portées au dossier remis en réponse au présent appel à projet et notamment sur le volet financier. Par conséquent, la dotation fixée au présent cahier des charges ne pourra pas faire l'objet d'une révision avant l'ouverture effective de l'établissement.

8.2 Investissement

Le candidat présentera le financement des investissements incluant :

- la conception de l'établissement ;
- la construction (procédures et travaux) de l'établissement ;
- l'équipement de l'établissement ;
- les autres investissements (véhicules...) ;

et leur imputation budgétaire.

Des aides financières à l'investissement seront mobilisables en fonction des critères et règlements de chacune des autorités concernées (ARS, Département, Région..). L'ARS, dans le cadre de sa politique régionale d'accompagnement à l'investissement pourra allouer jusqu'à 1 472 000 € d'aide à l'investissement immobilier et d'équipement, intégralement dédiés au secteur médico-social.

Les candidatures devront détailler leurs propositions en termes d'investissements, d'assistances et de compétences. Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage est fortement recommandé.

9- CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE

En application de l'article D313-7 du CASF, l'autorisation est réputée caduque en l'absence d'ouverture au public de l'établissement ou du service dans un délai de quatre ans suivant la notification de la décision d'autorisation.

Concernant l'autorisation d'un établissement à caractère expérimental, l'article L313-7 du CASF

mentionne que : « Les autorisations des établissements et services à caractère expérimental mentionnés au 12° du I de l'article L. 312-1 sont accordées pour une durée déterminée, qui ne peut être supérieure à cinq ans. Elles sont renouvelables une fois au vu des résultats positifs d'une évaluation. Au terme de la période ouverte par le renouvellement et au vu d'une nouvelle évaluation positive, l'établissement ou le service relève alors de l'autorisation à durée déterminée mentionnée à l'article L. 313-1. »

Le candidat précisera le calendrier prévisionnel permettant d'identifier les délais pour accomplir les différentes étapes de réalisation depuis l'obtention de l'autorisation jusqu'à l'ouverture des établissements, comprenant notamment :

- La conception architecturale de l'établissement ;
- La réalisation des travaux de construction ;
- L'aménagement et l'équipement de l'établissement ;
- Le recrutement ;
- La formation ;
- La procédure d'admission des usagers ;
- L'ouverture effective de l'établissement.

Sous réserve des aléas et imprévus, il est attendu que l'établissement puisse accueillir ses premiers séjours au plus tard au dernier trimestre 2029.