



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LE CHOIX DU FUTUR
REPRENEUR DE L'AUTORISATION DE LA RESIDENCE AUTONOMIE
LES ARCADES**

REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Date et heure limites de réception des dossiers de reprise :

12 novembre 2024 à 15 heures

Table des matières

I.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RPA LES ARCADES	3
A.	Contexte	3
B.	Objectifs	3
C.	Durée de l'autorisation.....	4
II.	ATTENTES MINIMALES QUANT AU FUTUR REPRENEUR	4
III.	CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT	5
A.	Modalités de remise des propositions	5
B.	Dossier de candidature	6
1.	Capacité juridique	6
2.	Capacité économique et financière	7
3.	Capacité technique et professionnelle.....	7
C.	Engagement de confidentialité.....	7
D.	Visite obligatoire	8
E.	Dossier de proposition	8
F.	Choix du lauréat – Critères de sélection des offres.....	10
G.	Abandon de la procédure	10

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RPA LES ARCADES

A. CONTEXTE

La Résidence Autonomie Les Arcades, dont le siège social est situé au 5 Bd de Schwelghouse 69530 est un établissement médico-social autorisé (FINESS 69 078 806 2), géré par le CCAS de Brignais.

Cette RPA est ouverte depuis le 1^{er} septembre 1977 et dispose d'une autorisation pour 73 places, catégorie Hébergement résidence autonomie personnes âgées seules F1. Elle est habilitée à l'aide sociale.

Actuellement, 56 logements sont occupés sur un total de 70 logements disponibles. L'ancienneté des résidents est de 3,5 ans en moyenne, mais avec un grand écart-type. On note 10 départs par an en moyenne. Sur la dernière année complète disponible avec des données consolidées (2022), la capacité d'accueil du service est de 73 places et l'ouverture de 365 jours par an, le nombre de journées d'accueil théorique s'élève à 26 645, et le nombre de journées réalisées s'est élevé à 19 704. Le taux d'occupation s'élève à 73,95%.

Actuellement la RPA est située sur un terrain de l'OPAC qui pourrait accueillir à terme d'autres projets de type logement ou même résidence service. Le futur détenteur de l'autorisation aura la charge, via un bail à construction adossé à celle-ci, de la réalisation d'un projet de reconstruction de la RPA sur un terrain propriété de la commune. 3 000m² sont disponibles. L'établissement sera très intégré dans le quartier, tout proche de l'ehpad.

B. OBJECTIFS

Compte tenu de son objet qui est la recherche d'un cessionnaire pour l'autorisation de la RPA, la présente procédure ne relève pas du Code de la commande publique.

Afin de s'assurer de la qualité du repreneur qui assurera ensuite en toute autonomie et indépendance la gestion de la RPA, ce dernier devra assurer les engagements suivants vis-à-vis de la Ville de Brignais :

1. Reprise en propre de la gestion de la RPA au plus tôt en 2025 ;
2. Reconstruction de la RPA selon les termes d'un bail à construction ;
3. Conservation du rôle de la Commune dans l'attribution des places ;
4. Maintien d'un lien avec les acteurs de l'animation en direction des aînés ;
5. Nomination d'une direction qualifiée ;
6. Proposition d'une tarification compatible avec les exigences des autorités de tarification ;
7. Respect des niveaux de tarification actuels pour les résidents à la date de reprise ;
8. Optimisation du service de restauration et propositions de repas à des tiers ;
9. Reprise de l'ensemble des personnels sous contrat dans des conditions identiques ou similaires, ainsi qu'une proposition identique pour les contractuels ;
10. Inscription de l'établissement dans une filière médico-sociale de l'autonomie (relations partenariales avec un EHPAD, un SAAD et un SSIAD).
11. Engagement sur un volume d'investissement annuel compatible avec le PPI.

Il s'engagera aussi à les tenir vis-à-vis des autorités d'autorisation et de financement qui partagent ces exigences.

Il prendra en compte notamment les attentes du Département du Rhône:

- Assurer la gestion administrative de l'ensemble du séjour ;
- Mettre à disposition un logement privatif avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision ;
- Mettre à disposition et entretenir les espaces collectifs ;
- Proposer une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie ;
- Proposer l'accès à un service de blanchisserie ;
- Proposer l'accès à un service de restauration ;
- Accès à un dispositif de sécurité apportant une assistance et un moyen de se signaler 24h/24 ;
- Proposer des animations et activités aux résidents

Il pourra proposer d'autres innovations par exemple pour tenir compte de l'ancrage territorial de l'établissement, de son inscription dans la vie communale.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a ainsi pour objet le choix du futur repreneur de l'autorisation de la RPA pour en assurer l'exploitation au plus tôt, puis la reconstruction avec déménagement.

C. DUREE DE L'AUTORISATION

Conformément à l'article L. 313-1 du Code de l'action sociale et des familles, l'autorisation se poursuivra sur sa durée prévue, puis suivra les procédures mises en œuvre par les autorités compétentes pour son renouvellement.

II. ATTENTES MINIMALES QUANT AU FUTUR REPRENEUR

La Ville de Brignais souhaite que le projet proposé par le candidat à la reprise porte sur une activité pérenne pour l'intégralité des 70 logements autorisés au plus tôt, et proposer un projet de reconstruction, potentiellement plus restreint mais économiquement viable (de l'ordre de 40 à 50 places envisagées à ce jour).

La Ville souhaite également conserver un rôle dans l'attribution des places et maintenir un lien fort avec les acteurs de l'animation en direction des aînés : participation au repas des aînés, animations partagées également.

Le repreneur fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives qui seront nécessaires à la reprise de l'activité (transfert de l'autorisation, tarification), mais aussi à la gestion du bâtiment (PPI, PGFP, urbanisme ...)

La Ville attend particulièrement des projets des candidats qu'ils respectent les engagements obligatoires ci-dessus, ainsi que :

- La proposition d'accompagnement des salariés, pour les rassurer sur ce changement et assurer une intégration adaptée de leur situation dans le personnel du gestionnaire. Le candidat devra ainsi présenter :
 - Un organigramme après reprise ainsi que tout élément utile concernant la gestion dudit personnel et la description des conditions opérationnelles précises de sa reprise et de la gestion de son statut Fonction publique ou équivalent. Au-delà de la reprise obligation de l'intégralité du personnel, il est attendu particulièrement :
 - des propositions d'améliorations par rapport à la situation actuelle (couverture sociale, etc.)
 - une capacité à proposer un mode opératoire lisible et transparent sur la gestion de personnels sous deux statuts différents. Pour les personnels de statut FP en

détachement d'office, proposer des modalités d'accompagnement pour la gestion de leur carrière et un support pour les éventuelles mutations souhaitées.

- La création de relations solides avec d'autres établissements du médico-social (EHPAD, SAAD, SSIAD) pour composer une filière bénéfique à la fois aux parcours des usagers et des professionnels,
- L'articulation de l'exploitation avec l'environnement communal,
- La reprise des biens restants à amortir à la VNC,
- La capacité à proposer puis porter un projet de reconstruction complète,
- L'autonomie financière du projet.

Afin de permettre aux candidats de se forger une idée précise des réalités et besoins de l'établissement, il est joint au présent cahier des charges les documents suivants en format numérique. Ils seront transmis aux candidats pertinents après réception de leur Accord de confidentialité signé.

- Autorisations et statuts
- Projet d'établissement et évaluations
- Finances : budget et CA sur 3 ans
- Immobilier
- Données relatives à la reprise du personnel
- Contrats fournisseurs en cours
- ...

III. CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

A. Modalités de remise des propositions

Les candidats devront remettre un dossier contenant des éléments formels de candidature permettant de qualifier les capacités à la reprise d'un équipement d'une telle catégorie, ainsi qu'un dossier de présentation de leur projet, afin de permettre à la Ville de Brignais de choisir le futur exploitant.

Les candidats devront visiter l'établissement.

Des négociations seront ensuite organisées avec la Ville de Brignais. A ce stade, il est envisagé un à deux tours de négociations afin que les projets puissent être améliorés entre la première et la seconde version présentée. La Ville de Brignais se réserve toutefois le droit ne pas auditionner les candidats dont le projet n'apparaîtrait pas à ce stade suffisant ou conforme aux dispositions du présent règlement.

Les premières négociations auront lieu lors d'une série d'auditions, prévue en novembre 2024. Une seconde série pourrait se tenir, si la Ville de Brignais le jugeait nécessaire.

Au cours de l'établissement de son offre, le candidat est tenu de signaler toutes les anomalies, erreurs ou omissions qu'il aurait relevées à la lecture des pièces constitutives du présent cahier des charges.

La Ville de Brignais se réserve le droit d'apporter, au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres, des modifications de détail ou complément au cahier des charges, ainsi que de formuler des recommandations spécifiques aux candidats pour la présentation de leur offre. Les candidats en seront le cas échéant informés par courrier électronique et devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation sur ce sujet. Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires d'ordre administratif ou technique qui leur seraient nécessaires en cours d'étude du dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite (courriel ou courrier) dans un délai maximum de 10 jours avant la date limite de remise des offres. Il ne sera répondu à aucune question orale.

Dans le cadre du présent appel à projets, les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires auprès la Ville de Brignais, **via la plateforme dématérialisée des marchés publics ou par courriel aux adresses suivantes : VANNINI@mairie-brignais.fr et pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr**

Les réponses aux questions posées seront adressées, par écrit, à l'ensemble des candidats ou groupements candidats au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres.

Chaque candidat devra adresser par tous moyens un dossier de candidature et d'offre rédigé en langue française comprenant les éléments mentionnés ci-après :

- par courriel aux deux adresses suivantes : HOCHART@mairie-brignais.fr et pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr

L'objet du courriel portera la mention : APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA REPRISE DE L'AUTORISATION DE LA RPA LES ARCADES AFIN D'EN ASSURER LA GESTION – DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRE

Un accusé de réception sera envoyé au candidat à réception des éléments transmis.

En tout état de cause, les dossiers devront parvenir avant le 12 Novembre 2024 à 15h.

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats ayant déposé une candidature

Pendant l'examen des offres des candidats ou groupements candidats, la Ville de Brignais pourra, autant que de besoin, leur demander des précisions écrites et les entendre en audition le cas échéant.

B. Dossier de candidature

Les candidats devront démontrer, par tout moyen, leur capacité juridique, technique et financière leur permettant d'exercer la reprise de la gestion de la RPA Les Arcades, dans le respect des attentes exprimées dans les engagements.

1. Capacité juridique

A minima, le candidat devra fournir :

- une déclaration sur l'honneur par laquelle il indique ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40, 313-1, 313-3, 314-1, 324-1, 324-5, 324-6, 421-1 à 421-2-4, 421-5, 432-10, 432-11, 432-12 à 432-16, 433-1, 433-2, 434-9, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 ou 450-1 du Code pénal, et aux articles 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du Code général des impôts ;
- une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
- 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 3 mois de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou équivalent.

2. Capacité économique et financière

A minima, le candidat devra fournir :

- une déclaration sur l'honneur concernant le chiffre d'affaires global réalisé par son activité au cours des trois dernières années (ou le chiffre d'affaires réalisé sur le ou les seuls exercices si la date de création de l'entreprise est inférieure à 3 ans) ;
- les bilans, comptes de résultats et annexes ou documents équivalents, des trois derniers exercices (ou des seuls exercices clos si la date de création de l'entreprise est inférieure à 3 ans) ;
- le schéma de l'actionariat de la société, du groupe, de l'association etc.;

Toutefois, les nouvelles entreprises seront dispensées de l'obligation de fournir ces documents.

3. Capacité technique et professionnelle

A minima, le candidat devra fournir pour lui-même ou ses partenaires :

- des références en matière de gestion d'ESMS du secteur de l'Autonomie démontrant son expérience, en la matière ;
- des références de moins de 8 ans témoignant de son expérience dans la gestion ou la reprise d'un personnel médico-social.

Les mêmes documents sont à fournir en plusieurs fois pour les candidats se présentant en groupement. Dans ce cas, la forme du groupement sera précisée, avec la désignation du porteur principal du projet de reprise, et la précision du degré d'engagement des partenaires.

La Ville de Brignais se réserve le droit de ne pas retenir, dès ce stade de l'analyse, les candidatures qui seront jugées insuffisantes au regard des exigences mentionnées ci-dessus.

C. Engagement de confidentialité

Un fond de dossier a été constitué afin de permettre aux candidats d'apprécier les réalités de la RPA Les Arcades. Il sera remis par voie électronique en contrepartie d'un engagement de confidentialité.

Dans celui-ci, le candidat s'engagera par écrit à respecter la plus stricte confidentialité sur les informations qui lui seront remises. A cette fin, il est précisé qu'un modèle d'engagement de confidentialité figure en pièce jointe.

D. Visite obligatoire

La Ville et le CCAS de Brignais organiseront une visite de l'établissement.

Cette visite revêt un caractère obligatoire, les candidats étant ainsi supposés avoir pris connaissance de toutes les sujétions techniques du service pour établir leur(s) offre(s).

Les candidats ne pourront donc en aucune façon se prévaloir ultérieurement de ne pas avoir disposé d'informations techniques ou financières sur l'ouvrage à exploiter.

Pour cela, la RPA Les Arcades organisera des visites de l'établissement sur des créneaux de 2h lors les journées suivantes : **17, 18 et 21 octobre 2024**. Pour déterminer le créneau de visite, il appartiendra aux candidats intéressés de prendre attache avec les services de la Ville / CCAS, par courriel aux adresses suivantes : VANNINI Christine <VANNINI@mairie-brignais.fr>

Chaque visite ne pourra être effectuée que sur rendez-vous, avec un maximum de 4 représentants par candidat. La visite est effectuée de manière séparée et distincte par équipe candidate.

Les candidats seront accompagnés pendant les visites par un représentant de la RPA Les Arcades ou une personne qualifiée désignée elle.

Les échanges entre les représentants des candidats d'une part, et le ou les représentants de la RPA Les Arcades part, seront limités à la seule prise de connaissance du site et aucune question ne sera autorisée pendant la visite. Les éventuelles questions que pourraient susciter la visite et les réponses qui y seront apportées par la RPA Les Arcades devront suivre la procédure prévue au point IIIA du présent document.

Une attestation de visite sera remise au candidat et devra être transmise dans le dossier d'offre.

Pour tout candidat n'ayant pas effectué la visite dans les conditions prévues, l'offre sera déclarée irrégulière et ne sera pas analysée.

E. Dossier de proposition

Les candidats devront remettre, à l'appui de leur dossier d'offre, les éléments suivants avant la date limite fixée en page de garde du présent document :

Les dossiers d'offre contiendront obligatoirement les éléments suivants :

- Un mémoire technique comprenant les éléments suivants :
 - Une note permettant d'apprécier la compréhension de la nature des missions qui lui sont demandées ;
 - Une note détaillant de manière précise les modalités de mise en œuvre de chacun des engagements rappelés au point II du présent document ;
 - Une note explicitant les modalités envisagées par le candidat pour la réalisation de chacune des attentes rappelées au point II du présent document ;
 - Pour matérialiser la tenue de ces engagements, sont attendus particulièrement :

- Les CV de la direction proposée ;
 - Un organigramme du personnel après reprise ainsi que tout élément utile concernant la gestion dudit personnel et la description des conditions opérationnelles précises de sa reprise et de la gestion de sa convention collective. Le candidat détaillera notamment les modalités opérationnelles et précises de la reprise du personnel et notamment son intégration dans son propre fonctionnement et la gestion du statut de la fonction public (ou équivalent).
 - Des engagements en matière de qualité de prise en charge des résidents ;
 - Les modalités et moyens que le candidat propose éventuellement d'allouer aux travaux de rénovation ou de construction, d'entretien et de maintenance décrits dans le PPI ;
 - La proposition d'une structuration et des actions concrètes pour la mise en œuvre d'un filière médico-sociale intégrant l'établissement (parcours des usagers, formations des personnels etc.), ainsi que la capacité du gestionnaire à faire bénéficier l'établissement de moyens et compétences transversales ;
 - La description des bassins géographiques d'intervention des établissements actuellement gérés par le repreneur, et des propositions pour renforcer l'intégration de l'établissement dans cet environnement ;
 - Une proposition de plan de financement pluriannuel (PGFP) pour démontrer la capacité à gérer la résidence dans le temps ;
 - Une proposition de projet de reconstruction sur le lieu envisagé par la commune comprenant au moins : une lecture urbanistique, un capacitaire, un montage juridique, une enveloppe de travaux et sa soutenabilité, un calendrier prévisionnel engageant, une équipe pluridisciplinaire pour le portage de ce projet ;
 - Une proposition de bail à construction.
- Un calendrier prévisionnel détaillé distinguant :
 - Calendrier juridique : date de reprise effective
 - Calendrier opérationnel : date de nomination sur le poste de direction, date d'engagement des travaux de reconstruction
 - Une note décrivant, le cas échéant, les modifications que le candidat souhaiterait voir appliquer concernant les modalités de garantie, de sanction et de résiliation mentionnées dans le cahier des charges ;
- Un EPRD ou budget prévisionnel sur les six premières années de l'autorisation, en intégrant la dimension investissement dans le PGFP ;
 - Un engagement sur volume d'investissements annuels formalisé dans un PPI sur la même durée ;
 - Sa proposition de grille tarifaire ;
 - Une attestation de visite obligatoire ;
 - Toutes pièces ou précisions jugées utiles par le candidat de nature à étayer son offre.

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours à compter de la date limite de remise des offres. En cas de demande de remise d'une offre finale, le délai de validité des offres précité court à compter de la date de remise de cette offre finale. En cas de report de la date limite de remise des offres, ce délai de validité court à compter de la date reportée, et non de la date initiale.

F. Choix du lauréat – Critères de sélection des offres

La Ville de Brignais choisira le futur cessionnaire pour en proposer la désignation au Département du Rhône pour la reprise de l'autorisation.

Le choix sera opéré en fonction de la qualité de la proposition, de sa pertinence au regard des engagements obligatoires et des attentes supplémentaires exprimées au point II, et de l'intérêt démontré par le candidat à exercer la reprise de la RPA.

Si la commune le juge pertinent, elle pourra entendre en audition les candidats.

Les critères de sélection sont les suivants, étant observé que le projet sera regardé dans sa globalité et que chaque offre doit respecter les engagements attendus

- **Qualité du projet de reconstruction**
 - Proposition globale
 - Calendrier opérationnel
 - Bail à construction
 - Equipe pluridisciplinaire

- **Intérêt et qualité des prestations proposées (valeur technique) :**
 - Capacité à proposer des CV de qualité pour assurer rapidement la direction de l'établissement
 - Qualité des propositions d'accompagnement des usagers et de leurs familles
 - Qualité du projet de restauration et ouverture du service vers les tiers
 - Qualité des propositions d'accompagnement rapide des salariés, intégration au fonctionnement du candidat et gestion du statut de la fonction publique ou équivalent
 - Solutions proposées pour l'inscription de l'établissement dans une filière médico-sociale
 - Articulation du projet avec les autres établissements du repreneur

- **Qualité de l'offre financière :**
 - Proposition d'un rachat des VNC
 - Proposition de tarifs
 - Cohérence du business plan

A l'issue de la sélection, un contrat de cession de l'autorisation sera élaboré avec le lauréat et le CCAS de Brignais ainsi qu'un contrat de bail à construction entre le lauréat et la Ville de Brignais. Ce contrat reprendra l'ensemble des clauses essentielles ayant amené au choix dudit lauréat. Il sera assorti d'une clause de contrôle annuel obligatoire du respect des engagements contractuels, ainsi que de pénalités pour non-réalisation du contrat pendant une période de six ans.

G. Abandon de la procédure

La Ville de Brignais se réserve le droit, à tout moment jusqu'à la signature de la cession, de ne pas donner suite à la procédure.

Les candidats, y compris le repreneur pressenti, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation.