

Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de



LE CHATEAU  
DE LA BARGE

FOYER  
CENTRE DE FORMATION

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LE CHOIX DU FUTUR REPRENEUR DE L'AUTORISATION DU FOYER DE LA BARGE

### REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Date et heure limites de réception :

-des dossiers de candidature :

**Jusqu'au 9 mai 2025 à 17 heures**

-des dossiers de reprise :

**23 juin 2025 à 17 heures**

## *Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de la Barge*

I.	Contexte et Objectifs.....	3
A.	Contexte .....	3
B.	Objectifs .....	4
C.	Durée de l'autorisation.....	4
II.	Attentes minimales quant au futur repreneur .....	4
III.	Conditions de participation à l'appel à manifestation d'intérêt .....	5
A.	Modalités de remise des propositions .....	5
B.	Dossier de candidature .....	7
1.	Capacité juridique .....	7
2.	Capacité économique et financière .....	7
3.	Capacité technique et professionnelle.....	7
C.	Engagement de confidentialité.....	8
D.	Visite obligatoire .....	8
E.	Dossier de proposition .....	9
F.	Choix du lauréat – Critères de sélection des offres.....	10
G.	Abandon de la procédure .....	10

## **I. Contexte et Objectifs**

### **A. Contexte**

Le Foyer de la Barge, situé 5 avenue Lucien Blanc, 69290 Grézieu la Varenne, est un établissement médico-social géré par l'association Entraide aux isolés, dont les activités sont globalement réparties en 2 foyers, 1 CEP, 1 EHPAD et 1 établissement Evajeunes.

Le 24 octobre 2024, l'association, lors d'une assemblée générale a fait part de son souhait de cesser l'activité et de rechercher un repreneur.

Le 4 février 2025, les établissements Foyer et CEP ont été placés sous administration provisoire par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Département du Rhône.

L'administrateur provisoire est chargé, entre autres, d'organiser la cession des activités, et notamment l'autorisation du Foyer.

Il pilotera donc le présent appel à manifestation d'intérêt.

Ce foyer est ouvert depuis 1958, il a conventionné avec la DDAS le 4 mai 1966 et habilité par la protection judiciaire de la jeunesse en 1992. Le foyer dispose d'une autorisation pour 22 places en internat (dont 2 en diffus), pour l'accueil de mineurs confiés par l'aide sociale à l'enfance au titre de l'article L222-5 du code de l'action sociale et des familles.

Le Château de la Barge, lieu de vie du foyer est situé à Grézieu-La-Varenne, Commune de l'Ouest Lyonnais au pied des Monts du Lyonnais, se situant elle-même dans un espace périurbain à 15 kilomètres de Lyon et 50 km de Belleville. Cette situation géographique permet une certaine mise à distance des jeunes avec leur lieu quotidien parfois problématique et pouvait leur offrir un environnement différent pouvant être source de découvertes et de changements.

Actuellement, 9 chambres sont occupées sur un total de 21 disponibles. L'âge des résidents est de 15,8 ans en moyenne. On note 12 départs par an en moyenne. Sur la dernière année disponible (2024), la capacité d'accueil autorisée, installée et financée du service a été provisoirement réduite à 12 places, afin de soutenir l'organisme gestionnaire. L'établissement a accueilli 14 jeunes au foyer, soit 2 accueils supplémentaires par rapport à leur capacité financée. Le service est ouvert 365 jours par an, le nombre de journées d'accueil théorique s'élève à 4 380, et le nombre de journées réalisées s'est élevé à 4 172. Le taux d'occupation s'élève à 95,25%. Il est en cours de retour vers un taux provisoire complet, avec 12 jeunes accueillis.

Il est à noter qu'une seconde autorisation existe sur site. En effet, le foyer a fonctionné en synergie avec une centre de formation, appelé Centre de formation de la Barge. Le CEP dispose d'une autorisation pour 22 places, garçons ou filles, de 15 à 18 ans. Néanmoins, ledit CEP est, faute de placement adéquat, actuellement en sommeil. La restauration n'est temporairement plus accessible aux clients extérieurs.

Actuellement le foyer de la Barge est situé sur un grand terrain propriété de l'association, l'Entraide aux isolés, qui pourrait accueillir à terme d'autres projets, tant que ceux-ci sont des équipements d'intérêts collectifs, tel que précisés par la jurisprudence. Le terrain sur lequel est sis le foyer est composé de 5 parcelles, d'une contenance totale de 17 643 mètres carrés, en centre-ville.

Le bâti de l'établissement est composé :

- D'un plateau technique du CEP, des anciens ateliers de maçonnerie, d'entretien d'espaces verts, de maraichages et d'une salle de restaurant d'application (qui a pu réaliser jusqu'à 90 couverts),

## *Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de la Barge*

- D'un espace extérieur de plus de 12 000 mètres carrés.
- D'un hébergement sur site en internat, dans le château de la Barge, château du 16<sup>ème</sup> siècle dont une des cheminées est classée,
- De deux hébergements en appartements éducatifs

### **B. Objectifs**

Compte tenu de son objet qui est la recherche d'un repreneur pour l'autorisation d'accueil en foyer, 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 du foyer, ce dernier devra assurer les engagements suivants vis-à-vis des autorités de Tutelle.

1. Reprise en propre de l'autorisation et de la gestion du Foyer au plus tôt au deuxième semestre 2025 ;
2. Récupération de l'autorisation du CEP au deuxième semestre 2025, sans garantie d'activité. Il est possible d'envisager dans ces locaux un projet alternatif relevant d'un autre régime d'autorisation ou d'agrément, compatible avec la proximité du foyer.
3. Proposition d'une tarification compatible avec les exigences des autorités de tarification ;
4. Respect des niveaux de tarification actuels fixé par le Département du Rhône ;
5. Reprise de l'ensemble des personnels sous contrat dans des conditions identiques ou similaires.

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

Il prendra en compte notamment les attentes du Département :

- Poursuivre l'accueil des jeunes placés sur la base du volume actuel (12 places installées ; 22 places habilitées) ;
- De manière complémentaire proposer une utilisation de court ou moyen terme des espaces de l'ex-CEP.

**Le présent appel à manifestation d'intérêt a ainsi pour objet le choix du futur repreneur de l'autorisation du Foyer et du périmètre immobilier du CEP de la Barge pour en assurer l'exploitation au plus tôt.**

### **C. Durée 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**

L'administrateur provisoire souhaite que le projet proposé par le candidat à la reprise porte sur l'intégralité des 22 places autorisées sur le Foyer, dans leur volume d'occupation actuel, ainsi de manière complémentaire que sur la proposition d'un avenir différent pour les espaces occupés jusqu'à présent par le CEP.

## *Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de la Barge*

Le repreneur fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives qui seraient nécessaires à la reprise de l'activité de manière complémentaire au transfert de l'autorisation prévu de manière subséquente par les autorités après désignation du lauréat.

Il est attendu de l'Association l'Entraide aux Isolés que les bâtiments du site susmentionné soient mis à disposition du repreneur, moyennant possible redevance dûment justifiée par des coûts objectifs actuellement supportés par l'association, et seront, à terme, cédés à ce dernier.

L'administrateur provisoire 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 :
  - o Un organigramme après reprise ainsi que tout élément utile concernant la gestion dudit personnel et la description des conditions opérationnelles précises de sa reprise. 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 (Politique de prévention des risques psychosociaux, politique de formation, gestion budgétaire et transparence financière...)
    - une capacité à proposer un mode opératoire lisible et transparent sur la gestion de personnels
- La reprise d'une activité de Foyer, respectueuse du cadre de l'autorisation ;
- La capacité à proposer puis porter un projet de restructuration de l'offre actuellement portée par le CEP, en explorant tant les voies du handicap, que de la scolarité adaptée et de la voie professionnelle en appui à la dimension éducative ;
- 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 puis validation de leur candidature, contenant un accord de confidentialité signé.

- Autorisations et statuts,
- Projet d'établissement et évaluations,
- Finances : budget et CA sur 3 ans,
- Immobilier,
  - o Acte de propriété,
  - o Relevés cadastraux,
  - o Plan de zonage,
- Données relatives à la reprise du personnel,
- Contrats fournisseurs en cours,
- Organigramme, liste du personnel et tableau des appointements

### **III. Conditions de participation à l'appel à manifestation d'intérêt**

#### **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 l'Administration provisoire de proposer aux Tutelles de choisir le futur exploitant.

## *Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de la Barge*

Les candidats devront visiter l'établissement.

Des négociations seront ensuite organisées avec l'Administration provisoire. 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. L'Administration provisoire 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 juillet 2025. Une seconde série pourrait se tenir, si l'Administration provisoire 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.

L'Administration provisoire 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 de l'Administration provisoire, **par courriel aux adresses suivantes : [pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr](mailto:pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr) et [clement.courtial@spqr-conseil.fr](mailto:clement.courtial@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 : [pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr](mailto:pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr) et [clement.courtial@spqr-conseil.fr](mailto:clement.courtial@spqr-conseil.fr) .

L'objet du courriel portera la mention : APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA REPRISE DE L'AUTORISATION DU FOYER DE LA BARGE 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 23 juin 2025 à 17h.**

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

Pendant l'examen des offres des candidats ou groupements candidats, l'Administration provisoire 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 du Foyer de la Barge, dans le respect des attentes exprimées dans les engagements.

**En tout état de cause, les dossiers devront parvenir au plus tard le 9 mai 2025 à 17h.** La validation des candidatures pouvant s'effectuer au fil de l'eau, il est conseillé aux candidats intéressés de déposer leurs candidatures au plus tôt, afin de bénéficier d'un temps plus long pour l'analyse des documents et l'établissement de leur offre.

### **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 de la protection de l'enfance et/ou de prise en charge de l'enfance porteuse de handicap ;

## *Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de la Barge*

- des références de moins de 15 ans témoignant de son expérience dans la gestion ou la reprise d'un personnel spécialisé en environnement 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.

**L'Administration provisoire 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 du Foyer de la Barge. 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**

L'Administration provisoire organisera une visite de l'établissement avec la direction du site.

**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, le Foyer de la Barge organisera des visites de l'établissement sur des créneaux de 2h ; Pour déterminer le créneau de visite, il appartiendra aux candidats intéressés de prendre attache avec les représentants du Foyer : Murat MAKINE [direction.chateau@enais.org](mailto:direction.chateau@enais.org), [pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr](mailto:pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr) et [clement.courtial@spqr-conseil.fr](mailto:clement.courtial@spqr-conseil.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 du Foyer de la Barge ou une personne qualifiée désignée.

Les échanges entre les représentants des candidats d'une part, et le ou les représentants du Foyer de la Barge 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 le Foyer 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 :
    - 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.
    - Des engagements en matière de qualité de prise en charge des jeunes accueillis ;
    - Les modalités et moyens que le candidat propose éventuellement d'allouer aux travaux de rénovation ou de construction, d'entretien et de maintenance ;
    - 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 le foyer dans le temps ;
  - 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 budget prévisionnel sur les six premières années de l'autorisation, en intégrant la dimension investissement dans le PGFP ;
- Une attestation de visite obligatoire ;
- Toutes pièces ou précisions jugées utiles par le candidat de nature à étayer son offre.

## *Appel à manifestation d'intérêt pour le choix du futur repreneur du foyer de la Barge*

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**

L'Administration provisoire sélectionnera le futur cessionnaire 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 du Foyer.

Si elle 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**

- **Intérêt et qualité des prestations proposées (valeur technique) :**
  - **Qualité des propositions d'accompagnement des jeunes et de leurs familles,**
  - **Qualité du projet de reprise du périmètre du CEP actuellement en sommeil,**
  - **Qualité des propositions d'accompagnement rapide des salariés, intégration au fonctionnement du candidat, dans le cadre du respect au moins de la CCN51**
  - **Articulation du projet avec les autres établissements du repreneur,**
  - **La capacité du repreneur à intégrer la prise en charge dans le tissu local,**
  
- **Qualité de l'offre financière :**
  - **Proposition de tarifs**
  - **Cohérence du PPI et du PGFP**
  - **Proposition d'un rachat des biens (ou d'une redevance)**

A l'issue de la sélection, un contrat de cession de l'autorisation sera élaboré avec le lauréat. Ce contrat reprendra l'ensemble des clauses essentielles ayant amené au choix dudit lauréat.

Il sera complété d'une transmission d'une demande de transfert de l'autorisation aux autorités de tutelle, reprenant des composantes fondamentales de l'offre retenue.

### **G. Abandon de la procédure**

L'Administration provisoire 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.

Le transfert effectif ne sera définitif qu'après l'acceptation par les Tutelles du transfert de l'autorisation.