



Mise à jour le 14 août 2024

Création dans le département de La Réunion d'un EHPAD de 107 places et d'un Accueil de jour de 14 places sur la commune des Avirons

FOIRE AUX QUESTIONS

Conformément à l'article R.313-4-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles, les candidats peuvent solliciter des précisions complémentaires auprès de l'autorité ou des autorités compétentes au plus tard huit jours avant l'expiration du délai de réception des réponses : par conséquent, les candidats peuvent adresser leurs questions jusqu'au 14 août 2024.

Questions	Réponses
<p>Les structures naissantes seront-elles étudiées ?</p> <p>La candidature d'une association en cours de création pourrait-elle être validée ?</p> <p>Si oui, les statuts doivent-ils être signés et déposés à l'INPI avant la réponse à l'appel à projet le 23 août ou peuvent-ils être déposés au démarrage des travaux ?</p>	<p>Conformément à l'article R313-4-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles, le candidat devra fournir tous les documents permettant de l'identifier, notamment un exemplaire de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé. Il devra les fournir avant la date limite de réception ou de dépôt des dossiers fixée au 23 août 2024 avant 15 heures.</p>
<p>Est-il possible d'avoir des renseignements concernant le projet de bail prévu avec le département : s'agit-il d'un bail emphytéotique, et le cas échéant quel en serait le montant et les conditions ?</p>	<p>Il conviendra de prendre connaissance des conditions principales du projet de bail à construction défini dans le cahier des charges à la page 6 : « 4.3 Lieu d'implantation ».</p>
<p>Demande de communication des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la topographie • le DICT • les informations concernant les VRD, comment est alimentée la parcelle électriquement et quels sont les moyens d'évacuation des eaux (parcellaires ou tout à l'égout) • Les bâtiments existants sont-ils en bon état et disposez-vous de diagnostics récents ? 	<p>Pour les données topographiques, il conviendra de vous référer aux indications transmises par le cahier des charges sur la parcelle à la page 6 : « 4.3 Lieu d'implantation ».</p> <p>La parcelle est alimentée au niveau électrique et dispose du tout-à-l'égout. Il est à noter l'existence d'un local de transformation électrique.</p> <p>Le secrétariat de la commission ne dispose ni de DICT ni de diagnostics récents des bâtiments présents sur la parcelle.</p>
<p>Demande de précision s'agissant des modalités « ressources humaines et qualité du personnel » inscrites dans l'appel à projet.</p>	<p>Conformément au point 4.5 du cahier des charges à la page 7, le ratio ne comprend pas les équipes administratives et techniques ou logistiques.</p> <p>Il vous revient de bien préciser dans ce ratio les effectifs et fiches de postes en lien avec ce taux.</p>

<p>Il est précisé dans l'article 4.5 que « <i>le ratio d'encadrement de 0.60 au minimum au pied du lit est attendu. Ce ratio ne comprend pas les équipes administratives, technique et logistique</i> ».</p> <p>S'agissant des agents de services logistiques dont la rémunération est ventilée 70% hébergement et 30% dépendance, pouvez-vous me confirmer que la part Dépendance est incluse dans le ratio attendu de 0.60 ?</p> <p>Comment doit-on interpréter le terme logistique alors que les ASH sont dans cette filière (CCN51) et qu'elles sont "au pied du lit" ? Doit-on les porter dans ce ratio ?</p>	
<p>Quelles sont les attentes en termes de forme et de structure du dossier, notamment : format du document (WORD ? PowerPoint ?), limitation du nombre de pages, possibilité de fusionner plusieurs éléments du cahier des charges dans un seul fichier, etc.</p>	<p>Conformément au point 8 « Modalités des dépôts du dossier de candidature » à la page 3 de l'avis d'appel à projet, le candidat doit adresser en format Excel les annexes financières.</p> <p>Conformément au point 9 « composition du dossier » à la page 6 de l'avis d'appel à projet, en ce qui concerne les versions numériques remises sur clé USB, « les PDF devront permettre de faire des recherches de mots-clés. Les cadres budgétaires normalisés dans leur version numérique seront remis sous format Excel ou PDF ».</p> <p>Les modalités de réponse de l'appel à projet ne prévoient pas un nombre limitatif de pages à respecter pour le candidat.</p> <p>Conformément au point 9 « Composition du dossier » à la page 4 de l'avis d'appel à projet « le candidat doit soumettre un dossier complet, comprenant deux parties distinctes (candidature et projet), conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 août 2010 relatif au contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques du projet</p>

	déposé dans le cadre de la procédure de l'appel à projet et de l'article R. 313-4-3 du CASF ». Même dans sa version remise numériquement, les candidats devront respecter ce formalisme.
Un candidat peut-il accéder au terrain pour effectuer des relevés topographiques des parcelles ?	<p>Une première visite de la parcelle située au 17 rue de l'Eglise 97425 Les Avirons, a été organisée par le Département de La Réunion le vendredi 28 juin 2024.</p> <p>Une seconde visite de la parcelle sera organisée le mercredi 24 juillet 2024 à 13h30.</p> <p>A ce jour, il n'est pas prévu d'autres visites de la parcelle.</p> <p>Aucun candidat n'est autorisé à accéder aux parcelles en dehors des visites publiques organisées par le Département de La Réunion.</p>
Un lot (chambre) sera-t-il commercialisé (mis en vente pour du locatif) ?	L'appel à projets ne prévoit pas ce type d'opérations.
<p>A la page 23 du cahier des charges, il est fait mention d'un EPRD complet, alors qu'à la page 28, on parle d'un budget prévisionnel pour sa première année de fonctionnement au format EPRD.</p> <p>Le candidat doit-il fournir un EPRD sur 1 année ou sur 7 ans ?</p>	<p>Les pages 23 et 28 du cahier des charges mentionnent les mêmes éléments à communiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • EPRD complet (annexe 1) • le tableau d'activité prévisionnelle (annexe 4) • la répartition par section tarifaire (annexe 5) • le tableau des effectifs rémunérés (annexe 6). <p>L'EPRD et l'ensemble des annexes concernées sont donc bien à fournir pour une année N, et l'annexe 1 inclut un plan global de financement pluriannuel (PGFP) qui court jusque N+5.</p>
A quoi correspondent les annexes 1, 4, 5 et 6 qui sont mentionnées dans le "dossier financier" de l'avis d'appel à projet à la 5ème ligne de l'alinéa h) ?	Le cadre relatif à l'EPRD est explicité dans les articles R.314-210 et suivants du CASF :

	<ul style="list-style-type: none"> • Annexe 1 : EPRD complet • Annexe 4 : activité prévisionnelle • Annexe 5 : annexe financière • Annexe 6 : tableau prévisionnel des effectifs rémunérés <p>Elles font toutes l'objet d'un cadre réglementaire, et peuvent être téléchargées à l'adresse suivante :</p> <p>https://dirips.com/telechargement-cadres-normalises/</p>
<p>Peut-on déroger aux nombres des parkings – actuellement 107 places pour les chambres + 25 pour le personnel + 17 places visiteurs.</p> <p>Peut-on supprimer les places pour les chambres ou les réduire au nombre des places pour les visiteurs ?</p>	<p>L'aire de stationnement globale est définie par le PLU.</p> <p>Il est nécessaire que le projet des candidats soit conforme au règlement communal.</p> <p>Le dispatching entre l'aire de stationnement dédié au personnel et celle des visiteurs est une proposition du candidat. Le candidat est donc libre sur ce point et doit adapter sa proposition aux besoins du fonctionnement du projet.</p>
<p>Quel est le GMP moyen à retenir ?</p>	<p>Le GMP moyen considéré est 776 comme indiqué à la page 20 du cahier des charges.</p>
<p>Comment comptabiliser les produits SEGUR qui compensent les évolutions salariales de l'ensemble des sections tarifaires ?</p>	<p>Il convient de les comptabiliser en "autres produits" (groupe II) pour éviter toute confusion avec les produits de tarification (groupe I) et mauvais calcul du coût journalier par la suite.</p>
<p>Sommes-nous contraints au PLU de 2013 des Avirons en vigueur – Zone UA - ou peut-on prendre en compte nouveau PLU des Avirons en révision de 2024 ?</p>	<p>Les candidats doivent s'appuyer sur le PLU en vigueur durant la période de dépôt des candidatures de l'appel à projets, c'est-à-dire le PLU approuvé le 5 novembre 2010.</p>
<p>Peut-on avoir le nouveau PLU des Avirons en révision de 2024 ?</p>	<p>Les candidats s'appuieront sur le PLU de 2010 en vigueur pour construire leur réponse à l'appel à projets.</p>

Est-ce que vous pouvez publier un plan TOPOGRAPHIQUE des Parcelles ?	Le Département ne dispose pas de plan topographique des parcelles.
Est-ce que la ligne HTA, qui traverse le terrain, sera supprimée ?	Les parcelles mises à disposition pour l'appel à projet sont traversées "en diagonale" par une ligne haute tension A et un pylône. Une demande de déplacement de la ligne a été adressée par le Département à EDF. Sans attendre la réponse qui serait rendue par EDF, il revient aux candidats de tenir compte d'une impossibilité de déplacement de cette ligne et d'anticiper les règles de constructibilité au droit de cette ligne (hauteur et éloignement notamment).
Est-ce qu'il faut préserver les arbres existants du terrain ?	Il revient au candidat de proposer le maintien ou non de la végétation pré-existante sur la parcelle.