



ETUDE DE FAISABILITE DE LA CONVERSION D'UN SITE MEDICO-SOCIAL A CROUY-SUR-OURCQ

Cahier des Charges

*Inscrire des projets médico-sociaux au sein d'une
démarche de développement d'un centre-bourg.*

DATE DE PUBLICATION : JUIN 2024

*Vous trouverez dans ce document tout ce dont vous avez besoin pour établir votre
candidature.*

INFORMATIONS PRATIQUES

Date limite d'enregistrement des devis : **Lundi 26 août 2024 à minuit**

Audition des candidats sélectionnés – Septembre 2024

Notification du marché – Septembre 2024

Réalisation de l'étude – entre le 1er octobre 2024 et le 31 janvier 2025

OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION

L'objet de cette consultation est de sélectionner un prestataire missionné par le Département de Seine-et-Marne, avec l'accord de la Commune de Crouy-sur-Ourcq ainsi qu'avec l'accord de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq pour proposer aux élus locaux des collectivités citées un projet de reconversion médico-sociale à l'occasion de la fermeture de l'Etablissement Hébergeant des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « les Tamaris » au premier semestre 2025.

Cette reconversion devra contribuer au développement local du centre-bourg de Crouy-sur-Ourcq.

Le projet de reconversion du site de l'EHPAD de Crouy-sur-Ourcq inclura les éléments suivants :

- Un bilan synthétique des forces/faiblesses de l'attractivité de la commune de Crouy-sur-Ourcq, au regard de l'arrivée de nouvelles familles recherchant la proximité avec les bassins d'emploi franciliens tout en disposant d'un cadre de vie préservé de la densité urbaine francilienne ;
- Une mise en perspective du potentiel d'attractivité d'un équipement médico-social de la commune de Crouy-sur-Ourcq à articuler avec les besoins des bassins de vie des Départements limitrophes de la Seine-et-Marne proches de la vallée de l'Ourcq (dans l'Aisne et dans l'Oise) , y compris les personnes présentant un risque d'isolement ou vivant avec d'autres majeurs vulnérables (couples âgés vivant avec leur enfant vieillissant en situation de handicap) ;
- Une analyse de l'architecture du site (construit en trois périodes) et la compatibilité de la parcelle de l'EHPAD actuel (remontant aux années 1900) avec des projets « 2024 » ;
- Des propositions de scénarii concernant la conversion du site de l'EHPAD public « les Tamaris » en un ou plusieurs lots à destination de publics ayant besoin d'un accompagnement médico-social mais non médicalisé. Ces projets peuvent envisager la préservation, la transformation, la réhabilitation, l'agrandissement ou la création de lots à habiter tout comme la démolition de parties ou de la totalité du bâti présent dans le périmètre foncier de l'EHPAD.
- Ces scénarii devront comporter un volet financier permettant une valorisation des projets pressentis et incluant les différents financeurs potentiels à lister pour présenter aux décideurs ;
- Ces propositions pourront être associées à la mise en place, au renforcement d'une offre de maintien à domicile non médicalisée : soit par le recours à un statut type résidence-autonomie, pensions de famille, habitats partagés, foyers de vie, soit par l'ouverture d'une offre d'équipe mobile, d'un service d'aide et d'accompagnement à

domicile ou de tout service susceptible d'être en mesure d'accompagner des personnes en perte d'autonomie en raison de leur grand âge ou en raison de leurs handicaps.

- Le prestataire effectuera une restitution de son étude devant les élus locaux concernés et prendra en compte les orientations lui permettant de finaliser son rapport.
- Le rapport final reprendra les éléments saillants des éléments cités plus haut et sera orienté vers la mise en œuvre des orientations validées avec les élus locaux. Ce rapport sera communicable aux opérateurs intéressés par le projet de développement de Crouy-sur-Ourcq et/ou par l'opportunité de conversion du site de l'EHPAD.

Le livrable sera présenté sous format bureautique compatible avec Office 365 (Word, Excel, PowerPoint).

La Direction de l'Autonomie du Conseil Départemental de Seine-et-Marne s'engage à soutenir les missions du prestataire qui sera retenu auprès des partenaires publics, associatifs et privés en lien avec la présente consultation.

- DEFINITION DE LA PRESENTE CONSULTATION

La présente consultation est un lot unique.

La Direction de l'autonomie a évalué le coût total de cette mission à hauteur maximum de **40 000 € Toutes Taxes Comprises**. Il comprend les différents temps de réunion, les échanges ainsi que l'élaboration du livrable final.

Toute réponse présentant un montant supérieur ne pourra être examinée.

Tout dossier de réponse incomplet sera reconnu irrecevable et ne sera pas instruit.

Pour tout renseignement (en dehors des aspects informatiques liés au dépôt de dossier en ligne) vous pouvez contacter le : 01.64.19.25.26 (Monsieur Jean-Yves COUDRAY).

La période de réalisation de la prestation devra être précisée dans la réponse des candidats et devra obligatoirement se situer **entre le 1^{er} octobre 2024 et le 31 janvier 2025**. Le cas échéant, un avenant de prolongation pourra être conclu entre le prestataire et le Département d'un commun accord dans le respect de l'enveloppe des dépenses.

La prestation réalisée, le Département aura tous les droits d'exploitation du rapport finalisé réalisé par le Prestataire, après règlement intégral des sommes à verser.

CONDITIONS POUR PARTICIPER A LA PRESENTE CONSULTATION

La présente consultation est ouverte à tout prestataire, personne physique ou personne morale ; œuvrant dans les domaines du développement économique et/ou de l'insertion socioprofessionnelle.

Le candidat présentera au moins trois références (études achevées depuis moins de 5 ans). Elles seront présentées de manière synthétique dans la candidature avec au moins l'indication d'une personne à contacter chez le donneur d'ordre de cette référence.

Le prestataire est particulièrement attendu sur sa connaissance des opérateurs et des mécanismes du développement local, sur sa connaissance de l'attractivité des bassins de vie et sur sa capacité à mobiliser les partenaires locaux et extérieurs au bassin pour porter un ou plusieurs dispositifs spécifiques de développement (pouvant recourir à des fonds européens ou à d'autres formes de financements).

CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS A LA PRESENTE CONSULTATION

L'objet de cette consultation est de sélectionner un prestataire missionné par le Département de Seine-et-Marne, avec l'accord de la Commune de Crouy-sur-Ourcq ainsi que la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq.

Le Département attribuera une note à chaque dossier de candidature. Cette note sur 20 est décomposée comme suit :

Valeur technique = 60 % de la note (soit 12 points). La valeur technique est décomposée en 4 thématiques valant 12 points au total. Le dossier évalué comme étant le meilleur une thématique obtient le nombre maximal de points, puis les autres dossiers par ordre décroissant. Aucune note n'est éliminatoire.

- Thématique de Valeur Technique 1 (3 points): Connaissance du tissu local : le dossier de candidature présentera soit des références soit des éléments concrets relatifs aux fonctions d'un bassin de vie, du développement durable, des compétences des opérateurs et institutions du développement économique et de l'attractivité. L'expérience et l'expertise de l'opérateur dans le domaine ciblé sera valorisée. La connaissance de la vallée de l'Ourcq pourra être valorisée par le candidat.
- Thématique de Valeur Technique 2 (3 points) : Connaissance des dispositifs médico-sociaux et des publics présentant une perte d'autonomie en raison de l'âge ou des handicaps. Le dossier de candidature présentera soit des références soit des éléments concrets relatifs à la connaissance des modalités médico-sociales, des opérateurs y compris opérant dans les formules de « l'Habitat inclusif » au sens large. L'expérience et l'expertise de l'opérateur dans le domaine ciblé sera valorisée. La connaissance relative à cette thématique appliquée à la vallée de l'Ourcq pourra être valorisée par le candidat.
- Thématique de Valeur Technique 3 (2 points): Capacité d'animation et la qualité des partenariats locaux réunis autour du projet. Le dossier de candidature présentera soit des références soit des éléments concrets relatifs à la connaissance des modalités d'animation de groupes de travail, de réunions et d'entretiens avec des élus, avec des opérateurs. L'expérience et l'expertise de l'opérateur dans le domaine ciblé sera à valoriser. La connaissance relative à cette thématique appliquée à la vallée de l'Ourcq pourra être valorisée par le candidat.
- Thématique de Valeur Technique 4 (4 points): Qualité technique de la réponse incluant la communication et le respect du calendrier. Le dossier de candidature présentera l'approche méthodologique, le contenu de mise en œuvre tout comme le caractère innovant des actions et de la méthode du prestataire, la capacité à respecter un calendrier de réalisation réaliste et pertinent, celle à proposer la structuration des actions du projet à construire, le respect des logos et des

partenaires locaux mobilisés. L'expérience et l'expertise de l'opérateur dans le domaine ciblé sera à valoriser.

Valeur économique = 40 % de la note (soit 8 points). La valeur économique est décomposée en 2 thématiques valant 8 points au total. Le dossier évalué comme étant le meilleur une thématique obtient le nombre maximal de points, puis les autres dossiers par ordre décroissant. Aucune note n'est éliminatoire.

- Thématique de Valeur Economique 1 (5 points): Valeur de l'offre : le dossier de candidature présentera un prix TTC incluant l'ensemble des éléments sollicités par le Département avec la possibilité de détailler par ligne ou de présenter un forfait relatif à la prestation.

Chaque candidat doit indiquer s'il sollicite un versement unique en fin de prestation ou s'il assigne un paiement à une ou deux étapes intermédiaires qu'il identifie dans son devis avec une valeur TTC.

L'offre ou le devis devra indiquer sa durée de validité.

- Thématique de Valeur Economique 2 (3 points) : Pertinence du budget prévisionnel au regard de la prestation. Le Département examinera si le prix proposé dans le dossier de candidature présente soit des écarts de prix avec les références incluses ou qu'il aura identifié. En cas d'offre anormalement basse, le Département pourra minorer la note via cette thématique. Chaque candidat transmettra le montant du chiffre d'affaires des deux dernières années sauf à justifier d'une création d'activité postérieure au 1^{er} janvier 2020.

Le Conseil Départemental assurera l'instruction de la prestation et pourra solliciter des précisions auprès des candidats. L'analyse du projet des candidats se fera par le biais d'une grille d'évaluation reprenant les thématiques exposées.

PILOTAGE DE LA PRESTATION FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION

Le directeur de projet est Monsieur Emmanuel GAGNEUX, directeur général adjoint de la solidarité. Les chefs de projets sont Monsieur Jean-Yves COUDRAY, directeur de l'autonomie, et Madame Françoise RAYMOND, directrice adjointe de l'autonomie.

L'instance qui structure la démarche est la suivante :

1/ LE COMITE TECHNIQUE

Le Comité technique suit l'ensemble du projet de la prestation et s'appuie en tant que de besoin sur des experts du Département et des collectivités territoriales concernées. Il porte de façon opérationnelle la démarche globale et mène le dialogue avec le prestataire.

Le Comité technique sera composé de :

- Le Directeur général adjoint de la Solidarité (DGAS) ou de son représentant
- Les services de la Direction de l'Autonomie (DA)
- Les services de la Mairie de Crouy-sur-Ourcq
- Les services de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq
- Les services de la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture de Seine-et-Marne
- La direction de la Maison Départementale des Solidarités de Meaux
- Les services du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Seine-et-Marne

- Le responsable de l'observatoire départemental ou le Représentant de la Direction de l'Aménagement du Territoire du Département (DADT)

PRESENTATION SYNTHETIQUE DU CONTEXTE DE LA PRESTATION FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION

La commune de Crouy-sur-Ourcq est située dans le département de Seine-et-Marne, en région Île-de-France. Ses 1 869 habitants sont appelés les Crouyziens (source=recensement INSEE) qui sont propriétaires à 72% de leur logement. Depuis les épisodes de confinement de la COVID, la commune attire des familles qui envisagent de s'y installer. Pour accompagner ce flux, de nouveaux équipements tels qu'une garderie sont apparus.

La commune a une tradition de carrefour commercial pluri-centenaire. En 1610, Crouy-sur-Ourcq était une place commerciale renommée et possédait un marché qui attirait une foule nombreuse. Bien avant la révolution, un marché avait lieu tous les mardis. En 1770, on comptait, sur le marché, 70 artisans et commerçants ainsi que 47 maraîchers et chanvriers. En 2022, la commune compte 111 activités économiques enregistrées par l'INSEE dont 25 créées dans les deux dernières années.

La Commune compte plusieurs atouts touristiques dont le donjon du Houssoy, reliquat d'un ancien Château fort construit vers 1390, fief des comtes de Valois.

La gare de Crouy-sur-Ourcq se situe sur la ligne du réseau « Transilien » allant de la Gare de Paris-Est à la Ferté Milon. Le collège public « CHAMPIVERT » est l'établissement qui accueille les enfants de 8 communes dont Crouy.

La Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq est un E.P.C.I. situé au Nord-Est de la Seine-et-Marne, qui regroupe 22 communes dont Crouy-sur-Ourcq. Elle s'étend sur un territoire rural de 23 500 hectares et compte 17 000 habitants. Adhérente de la plate-forme « Nord Seine-et-Marne Initiatives » depuis 2006, la Communauté de communes offre aux porteurs de projets locaux la possibilité d'obtenir des prêts d'honneur à taux zéro susceptibles de renforcer l'apport personnel ou de favoriser l'obtention d'un prêt bancaire.

L'établissement pour personnes âgées dépendantes, dénommé « les Tamaris », est un établissement public autonome implanté sur la commune de Crouy-sur-Ourcq en Seine-et-Marne. L'EHPAD se situe au cœur du village qui est desservi par divers moyens de transport (bus, train). Son bâtiment principal date de 1937. Une première extension a été construite en 1968. Une deuxième extension comprenant le restaurant et la cuisine a été construite en 2001. Par ailleurs, une partie de fenêtres de l'EHPAD a été changée en 2011. Le système de sécurité incendie a été mis aux normes en fin d'année 2021 et des travaux d'embellissement de plusieurs chambres ont été engagés en 2022 et 2023. L'EHPAD bénéficie de la proximité immédiate d'une maison de santé pluridisciplinaire. Un jardin thérapeutique a par ailleurs été aménagé en 2016 au cœur du parc de l'EHPAD. Ce jardin offre aux résidents un atelier multi matière, un espace musique et son, une jardinière mobile, un cadran solaire, un espace sérénité.

Dans le cadre de l'évolution de l'offre sanitaire, cet EHPAD fermera ses portes au premier trimestre 2025. Ses résidents seront orientés prioritairement vers un nouvel EHPAD à proximité de Meaux.

Le site de l'EHPAD sera restitué à la Commune, par dévolution du bien public. Le Département a exprimé, depuis que cette fermeture est programmée, son soutien à la

Commune qui entend positiver cet arrêt en organisant une ou plusieurs opérations de valorisation de ce site.

Le présent document est complété par un document-annexe illustrant le site, le contexte urbanistique, la classification des parcelles.

Dossier suivi par Jean-Yves COUDRAY
Tél. : 01 64 19 25 26
jean-yves.coudray@departement77.fr
Nos réf. : DGAS/CHRONO

Le Département de Seine-et-Marne lance une consultation avec demande de devis pour la réalisation d'une étude de faisabilité de la conversion d'un site médico-social à Crouy-sur-Ourcq.

IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR

Département de Seine-et-Marne
Direction Générale Adjointe des Solidarités/ Direction de l'Autonomie
Hôtel du Département CS 50377
77010 MELUN CEDEX

Renseignements administratifs et techniques
Correspondant : Monsieur Jean-Yves COUDRAY
Tél : 01 64 19 25 26
Courriel : jean-yves.coudray@departement77.fr

OBJET

La présente consultation est passée en application de l'article R.2122-8 du Code de la commande publique.

La présente consultation concerne la réalisation d'une étude de faisabilité de la conversion d'un site médico-social à Crouy-sur-Ourcq pour un montant plafonné à 40 000€ TTC.

Le détail de la commande peut être trouvé dans le cahier des charges joint à la présente lettre.

Le détail précis de l'élaboration du livrable ainsi que les étapes clés est à adresser au Département lors de l'envoi de la proposition de devis.

CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS, LIEUX ET DELAI DE REALISATION

Le cahier des charges explicite les prestations attendues.
Le lieu d'exécution de la prestation est libre, dans les locaux du candidat ou tout autre local adéquat.
Le délai de réalisation est contraint, le livrable final est attendu pour le 31 janvier 2025.

CONTACT ET REMISE DES OFFRES

Les offres doivent parvenir par courrier électronique à l'adresse suivante : autonomie@departement77.fr

Le délai est fixé au 26 août 2024 à Minuit.

Les candidats sont avertis que si ces dates et heure ne sont pas respectées, l'offre transmise serait considérée comme non recevable et ne pas être analysée. L'ensemble des documents doit être rédigé en langue française et les prix exprimés en Euros.

Les candidats transmettent dans le cadre de leur offre :

- La présente lettre de consultation datée et signée valant acceptation des conditions particulières qui y sont stipulées,
- Son offre de prix détaillée suivant le modèle joint,

- Une liste de d'au moins trois références significatives datant de moins de cinq ans,
- Tout descriptif technique ou document qu'il juge utile de produire à l'appui de sa proposition,
- Un extrait K-Bis de moins de 3 mois,
- Une attestation de l'URSSAF datant de moins de six mois,
- Une attestation sur l'honneur qu'il n'est pas dans un des cas d'interdiction de soumissionner,
- Un RIB.

NEGOCIATION

L'acheteur peut négocier avec un ou plusieurs candidats dont l'offre lui paraît intéressante. Les aménagements apportés aux offres à l'occasion de la négociation sont consignés par écrit par les candidats puis transmis à l'acheteur.

La négociation est menée dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats. A cet effet, les aménagements apportés en cours de négociation au besoin initialement identifié sont communiqués à tous les candidats retenus pour négocier.

PAIEMENT

Le tableau ci-dessous doit être obligatoirement complété et le RIB correspondant doit être joint.

Titulaire	Etablissement / Agence	BIC	IBAN

Les prestations ne font l'objet ni d'acomptes ni de règlements partiels non définitifs.

Sont applicables les taux de TVA en vigueur lors du fait générateur de la taxe au sens de l'article 269 du code général des impôts. Conformément au décret n°2019-748 du 18 juillet 2019 relatif à la facturation électronique dans la commande publique, les demandes de paiement sont adressées via le portail Chorus Pro. Le soumissionnaire veillera à indiquer le même SIRET de l'établissement (si différent du siège social) sur l'acte d'engagement de la présente consultation que celui qu'il utilise sur Chorus Pro.

La facture doit obligatoirement porter sur les indications suivantes :

- La date d'émission de la facture,
- La désignation de l'émetteur et du destinataire de la facture,
- Un numéro de facture,
- Toute référence, nécessaire au traitement de la facture, établie par le Département et communiquée au prestataire (notamment la référence de facturation),
- La date de livraison des fournitures ou d'exécution des services ou des travaux,
- La quantité et la dénomination précise des produits livrés, des prestations et travaux réalisés,
- Le prix unitaire hors taxes des produits livrés, des prestations et travaux réalisés ou lorsqu'il y a lieu, leur prix forfaitaire,
- Le montant total hors taxes et le montant de la taxe à payer, ainsi que la répartition de ces montants par taux de taxe sur la valeur ajoutée, ou, le cas échéant, le bénéfice d'une exonération.

Le paiement s'effectue sous 30 jours.

JUSTIFICATIS À FOURNIR PAR L'ATTRIBUTAIRE

L'attributaire de la présente consultation devra fournir :

- Une attestation de vigilance délivrée par l'URSSAF datant de moins de six mois,
- Une liste nominative des travailleurs étrangers précisant la nationalité, la date d'embauche, le type et le numéro d'autorisation de travail,
- Et, le cas échéant, une attestation relative à l'emploi de travailleurs en situation de handicap.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le fournisseur accepte que les conditions stipulées par le Département de Seine-et-Marne dans la présente lettre se substituent à ses conditions générales.

Pour toutes les dispositions qui ne seraient pas couvertes par la présente lettre de consultation, il est fait application du CCAG Fournitures courantes et Prestations de services.

La signature du devis vaut acceptation des conditions de la présente lettre de consultation.

Liste des pièces annexes :

- Bordereau de Prix Unitaires
- Cahier des Charges de l'étude à mener

Pour le Président du Conseil départemental de
Seine-et-Marne, Par délégation,

Le Directeur de l'Autonomie

Jean-Yves COUDRAY

BORDEREAU DE PRIX UNITAIRES
(Document contractuel à compléter par le soumissionnaire)

Thématique :

Mission de réalisation d'une étude de faisabilité de la conversion d'un site médico-social à Crouy-sur-Ourcq

Durée de la mission : jusqu'au 31 mai 2024

Prestation	Prix unitaire en euros HT	TVA (en %)	Prix unitaire en euros TTC	Montant total en euros TTC de la commande