

Annexe 3 – Engagements du lauréat et modalités de conduite du projet post-sélection

La sélection d'un lauréat dans le cadre du présent appel à projets constitue une étape préalable et déterminante à la mise en œuvre du projet. Elle ne saurait toutefois valoir validation définitive de l'ensemble des options techniques, organisationnelles, immobilières ou financières présentées par le candidat dans son dossier de candidature.

Le lauréat s'engage expressément à inscrire la poursuite de son projet dans un processus structuré de dialogue, de concertation et de validation avec l'Agence Régionale de Santé Pays de la Loire et le Département de la Sarthe, et à respecter les étapes et exigences définies ci-après.

1. Mise en place d'une gouvernance formalisée du projet

Dès la notification de la décision de sélection, le lauréat s'engage à mettre en place une gouvernance formalisée du projet, reposant notamment sur la création d'un comité de pilotage (COFIL).

Ce comité de pilotage aura pour missions :

- D'assurer le pilotage stratégique du projet ;
- De suivre l'avancement des différentes phases de conception et de réalisation ;
- De garantir la cohérence du projet avec les orientations validées par l'ARS et le Département ;
- D'identifier, d'anticiper et de traiter les risques et points de vigilance (techniques, financiers, calendaires, organisationnels).

Le COFIL associera a minima le porteur de projet, l'ARS Pays de la Loire et le Département de la Sarthe. Il pourra être élargi, le cas échéant, à tout partenaire institutionnel ou technique jugé pertinent au regard des sujets abordés.

Les modalités de fonctionnement du COFIL (composition, fréquence des réunions, modalités de convocation et de validation) devront être formalisées par le lauréat et validées par l'ARS et le Département.

2. Étape de cadrage post-sélection

Le lauréat reconnaît que le projet présenté dans le cadre de l'appel à projets peut nécessiter des ajustements afin de répondre pleinement aux attentes de l'ARS et du Département.

À ce titre, une étape de cadrage post-sélection sera systématiquement organisée. Elle aura pour objet :

- L'examen exhaustif du dossier de candidature ;
- L'identification des écarts éventuels entre le projet proposé et les attendus des autorités de tarification et de contrôle ;
- La définition des ajustements, compléments ou évolutions à apporter au projet.

Les conclusions de cette phase constitueront un cadre de référence opposable pour la poursuite du projet.

3. Consolidation de l'étude de faisabilité

Les éléments transmis dans le cadre de l'appel à projets sont attendus à un niveau de précision correspondant au stade de l'étude de faisabilité. Le lauréat s'engage toutefois à consolider, à approfondir et à modifier ces éléments en fonction des avis technique rendus par les autorités (ARS, Département) préalablement à l'entrée en phase de programmation.

Cette phase pourra notamment comprendre :

- L'étude et la comparaison de scénarios d'implantation et/ou d'organisation plus optimisés ;
- La confirmation des données foncières et urbanistiques ;
- La mise en cohérence des composantes immobilières, organisationnelles, RH et financières ;
- L'actualisation des hypothèses budgétaires, financières (PPI/PGFP) et calendaires.

Le passage à la phase de programmation est subordonné à une **validation expresse de l'ARS et du Département**.

4. Phase de programmation

Le lauréat s'engage à élaborer un **Programme Technique Détaillé (PTD)** conforme aux orientations définies conjointement avec l'ARS et le Département, et réalisé par un programmeur.

Le PTD fera l'objet d'échanges approfondis et portera notamment sur :

- Les choix fonctionnels et organisationnels ;
- Les options techniques et environnementales ;
- L'adéquation du projet aux publics accueillis ;
- La consolidation du coût global de l'opération.

Toute évolution substantielle du programme devra être soumise à validation préalable de l'ARS et du Département.

Le lauréat s'engage à transmettre les hypothèses budgétaires et financières actualisées.

Le passage à la phase du concours de maîtrise d'œuvre est subordonné à une **validation expresse de l'ARS et du Département**.

5. Instruction des demandes de subvention

Lorsque le plan de financement prévoit le recours à des subventions d'investissement de l'ARS et/ou du Département, le lauréat s'engage à respecter strictement :

- Les exigences et modalités du PAI Immobilier ;
- Le règlement départemental d'attribution et de versement des subventions d'investissement aux ESMS.

Il est expressément rappelé que l'avis favorable rendu à l'issue de l'appel à projets ainsi que les validations rendues à chaque étape du projet ne valent ni décision d'attribution de subvention ni engagement financier de l'ARS ou du Département, tant sur le principe que sur le montant.

6. Organisation du concours de maîtrise d'œuvre et phase Avant-Projet Sommaire (APS)

Quel que soit son statut juridique, le lauréat s'engage à organiser un **concours de maîtrise d'œuvre**.

À ce titre :

- Le règlement du concours, ses modalités d'organisation et les critères de sélection devront être validés par l'ARS et le Département ;
- L'ARS et le Département seront invités à participer au jury de concours, avec voix consultative.

Le lauréat s'engage à élaborer les éléments de l'APS (Avant-Projet Sommaire), comprenant les plans, les surfaces, les coûts des travaux actualisés, ainsi que l'impact prévisionnel sur le budget de fonctionnement et les tarifs journaliers, et les schémas organisationnels, en veillant à une gestion rigoureuse des coûts, au regard des tarifs cibles définis dans l'appel à projets.

Le passage à la phase APD est subordonné à une **validation expresse de l'ARS et du Département**.

7. Réunion d'étape en phase APD

Avant le dépôt du permis de construire, le lauréat s'engage à organiser une **réunion d'étape en phase Avant-Projet Définitif (APD)** avec l'ARS et le Département.

Cette réunion aura pour objet :

- L'analyse des écarts éventuels entre la phase APD et les orientations validées en phase de programmation ;

- L'examen du planning, du budget et des objectifs fonctionnels et qualitatifs ;
- La validation de la poursuite du projet vers la phase d'autorisation d'urbanisme.

8. Exigences liées au PAI et à la CNSA

Le lauréat reconnaît que les critères d'éligibilité et de bonification du PAI sont susceptibles d'évoluer entre la période de l'appel à projets et celle de l'instruction des demandes de subvention.

Il s'engage à prendre en compte les critères en vigueur au moment de l'instruction et à adapter son projet, le cas échéant, afin de maximiser sa conformité aux exigences applicables.

L'instruction du dossier PAI se passe au stade du Programme Technique Détaillé.

L'assiette éligible sur laquelle sera calculée le montant éventuel d'aide concerne uniquement les lits habilités à l'aide sociale.

9. Exigences liées à la subvention du Département

Conformément au règlement départemental, la demande formelle de subvention doit être adressée au stade de la notification des marchés des lots, avant le démarrage des travaux, afin que la subvention soit calculée sur le dernier coût connu et que le calendrier prévisionnel soit respecté. Sauf dérogation expresse, aucune subvention ne sera attribuée si les travaux ont débuté avant cette notification. Le lauréat devra déposer un dossier intégrant les coûts actualisés, les devis retenus ainsi que le PGFP et le PPI mis à jour et correspondant au dossier validé par les autorités. La commission permanente examinera ce dossier et déterminera le montant de la subvention en fonction des crédits disponibles, votés annuellement par le Département.

10. Ambitions environnementales et énergétiques

Au stade de l'appel à projets, le lauréat n'est pas tenu de définir de manière exhaustive les performances environnementales et énergétiques du futur bâtiment. Il s'engage néanmoins à démontrer :

- Sa capacité technique et organisationnelle à porter des ambitions élevées en la matière ;
- L'expertise qu'il prévoit de mobiliser, au sein de la maîtrise d'ouvrage et au sein de la maîtrise d'oeuvre ;
- La méthode retenue pour atteindre les objectifs affichés.

Le lauréat pourra notamment se référer au guide de mission A²BCS et aux critères de bonification environnementale associés au PAI.

Signature du candidat :