



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
POUR LA GESTION DE LA
MAISON DES INTERNES & étudiants en santé
sur le territoire d'Ardenne Métropole

Cahier des charges

Date de lancement : 05 septembre 2023

Date de clôture de la phase 1 – dossier des candidats : 28 septembre

Date de clôture de la 2nde phase après échange avec le candidat retenu en phase 1 : 16 novembre

Décision d'Ardenne Métropole visée avant le : 14 décembre 2023

Ce projet bénéficie d'un soutien de la Région Grand Est et de l'Etat



Table des matières

1. Préambule – présentation du PROJET	3
1.1. LE CADRE GENERAL	3
1.2. LES AMBITIONS D'ARDENNE METROPOLE	3
1.3. DONNEES DE CADRAGE	3
2. Attendus et déroulé de l'AMI en deux phases	6
3. Les apports d'Ardenne Métropole	7
4. Données techniques : cf annexes	7
5. Qui peut candidater ?	7
6. Précisions administratives	7
7. Critères de sélection	8

1. Préambule – présentation du PROJET

1.1. LE CADRE GENERAL

Face à des tendances sur la démographie médicale qui inquiètent et qui fragilisent déjà le territoire, la Région Grand Est avait engagé un appel à manifestation d'intérêt dont l'objet était de soutenir l'ouverture de « Maisons des Internes » destinées à offrir des conditions d'accueil attractives aux internes et étudiants en santé.

Ardenne Métropole a choisi de se positionner sur ce cadre régional et, en cohérence avec la Contrat Local de Santé, a entrepris de créer cette *maison des internes et étudiants en santé* via la réhabilitation d'une friche hospitalière, un ancien EHPAD situé quai Charcot sur la commune membre de Charleville-Mézières, proche du centre-ville.

1.2. LES AMBITIONS D'ARDENNE METROPOLE

Lors d'un sondage en 2020, 87.5% des internes présents sur le territoire jugeaient le projet satisfaisant voire très satisfaisant et 80% auraient envisager d'y résider (ainsi que 63.2% pour les étudiants de l'IFSI). Le critère de proximité du centre-ville est déterminant pour le choix des étudiants.

Confortée par ces résultats et soucieux de proposer une politique volontariste afin de d'améliorer en permanence l'offre de soins sur le territoire, Ardenne Métropole mobilise les moyens suivants :

- **Un projet de campus** dédié aux domaines de la santé,
- **L'accueil des médecins** via le soutien aux projets de maison de santé privée, des maisons de santé
- **La réalisation d'une maison des spécialistes** sous maîtrise d'ouvrage communautaire
- **L'accueil des étudiants en santé** (internes, externes, soins infirmiers, stagiaires...) via ce projet sous l'intitulé « maison des internes ».

L'ambition est de créer un environnement le meilleur possible afin que notre territoire soit aisément reconnu à la fois comme un lieu d'études, de stages, et d'installation par la suite pour ces professionnels de santé.

L'hébergement fait partie de cet environnement.

1.3. DONNEES DE CADRAGE

Organisation :

La maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la société B.D.M. après une procédure de mise en concurrence

La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet d'architectes T.D.A. après procédure de mise en concurrence

Offre d'hébergement :

L'offre d'hébergement comprendra 55 logements avec kitchenette allant de 11 à 60 m² (cf l'annexe 2 : chambres simples, studios, duplex, 1 appartement), ainsi que des espaces communs de convivialité, un espace repos, micro-onde, une laverie, une salle de sports, un local vélos.

Les surfaces sont réparties sur deux bâtiments : quai Charcot et un bâtiment (B) dans la cour intérieure.

Surfaces :

	logements	Techniques & circulations	Communs	total
RDC, bât. Principal	361,99	142,9	142,39	647,28
r+1 bât. Principal	216,02	56,7		272,72
r+1 bât. b	133,3	29,59		162,89
r+2 bât. Principal	383,71	115,4		499,11
r+3 bât. Principal	163,34	228,94		392,28
r+3 appart, bât. Principal	33,14			33,14
Total	1291,5	573,53	142,39	2 007,42

Les plans détaillés sont en annexe de ce dossier.

Cadrage financier concernant les internes et étudiants en santé :

Les loyers devront être aussi bas que possible pour deux raisons :

D'une part les internes et étudiants en santé ont souvent recours à ce type de logement en complément d'un autre logement sur leur lieu de formation (qui peut être hors Ardennes) et,

D'autre part, il s'agit de créer des conditions d'accueil très attractives afin d'inciter les internes à effectuer leur stage dans les Ardennes.

Le loyer cible par mois pour une chambre avec Kitchenette de taille moyenne (17 à 20 m²) serait de 200€ maximum hors charges et de 15 à 20€ maximum pour les charges. Les loyers des Duplex pourraient aller de 280 à 350€ maximum.

Les étudiants en santé pourront louer à la journée, à la semaine, au mois, au semestre ou à l'année. Compte tenu du profil des publics attendus, les locations sur plusieurs mois devraient être majoritaires (les stages d'internat durant six mois).

Le candidat fera connaître une grille de loyers possibles et **ces loyers cibles indiquées feront l'objet d'échanges dans le cadre de la phase 2 de cet appel à manifestation d'intérêt.**

Cadrage financier pour le candidat :

Le candidat devra produire une proposition soit de loyer avec option d'achat au bout de cinq années, soit une proposition d'achat de l'équipement dès la fin des travaux. Ces propositions seront considérées comme une donnée de cadrage, non engageante à ce stade compte tenu de la nécessité de connaître le coût réel final, puis seront fixées ensuite, avant la fin du second semestre 2024, par une convention reprenant l'ensemble des obligations.

Le cas échéant, et avec l'accord des financeurs, le recours à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou à un Bail en l'Etat de Futur Achèvement (BEFA) sera étudié.

Les propositions tiendront compte de l'encadrement des loyers cités dans ce document.

Le candidat s'engagera à **respecter pendant au moins 15 années l'objet social de la Maison des Internes** et donc à ne pas en détourner les usages en louant à d'autres publics que ceux cités ci-dessous.

Public bénéficiaire : prioritairement les internes et externes en médecine et autres étudiants dans le domaine de la santé. En fonction du taux d'occupation réel, d'autres étudiants en alternance ou non pourraient être accueillis, de manière dérogatoire et sans préjudice en créant un manque de place pour les étudiants en santé.

De manière dérogatoire et avec l'accord d'Ardenne Métropole ET de la Région Grand Est, la Maison des Internes pourrait également accueillir de manière temporaire des professionnels de santé venus en renfort ou en cours d'installation sur le territoire d'Ardenne Métropole.

Surfaces à gérer : Les logements ainsi que toutes les surfaces communes et l'entrée principale communes aux deux projets cités, et 4 places de parking.

Compléments et indications techniques pour le candidat :

- Du sol souple pour les logements et du carrelage / Faïence en RDC ainsi que du carrelage mural à chaque endroit où cela peut faciliter l'entretien (locaux techniques, ménage, sanitaires, communs, vestiaires).
- Sol PVC adapté pour la salle de sport.
- Prises TNT & accès Wifi dans la salle de sport et les salles communes du rez de chaussée,
- Câblage individuel Internet dans chaque chambre ou accès Wifi dans chaque chambre (variante dans le lot ad-hoc du marché de travaux)
- Kitchenette : frigo bas, plaque vitrocéramique « deux feux », évier, four – micro-onde mixte. Crédence.
- Chauffage électrique dans tout le bâtiment,
- Installation de sous compteur par logement pour l'électricité et l'eau
- 1 Caméra de surveillance sur l'entrée principale quai Charcot
- Accès quai Charcot par badge (+ télécommande pour les véhicules)
- Accès aux chambres par clés (accès par badge en option dans le marché travaux)
- Pas d'interphone

Le candidat retenu dès la phase 1 sera associé comme conseiller aux arbitrages et choix / variantes / options possibles sur le marché travaux ainsi que sur le choix final du mobilier s'il est choisi de l'intégrer à l'appel d'offre du maître d'ouvrage

Mobilier : le candidat devra également faire la proposition, à étudier, de fournir l'ensemble du mobilier, ceci afin d'avoir le cas échéant du mobilier similaire à d'autres résidences déjà gérées.

2. Attendus et déroulé de l'AMI en deux phases

PHASE 1 : Lancement, candidature et choix d'un candidat.

Avant le jeudi 28 septembre 2023 16h00, le candidat se fera connaître via une lettre d'intention accompagné d'un dossier explicitant :

- ▲ Une description générale de la structure ou du groupement
- ▲ Son expérience dans le domaine de l'hébergement collectif
- ▲ Les moyens humains qu'il mobilisera pour suivre le projet avant l'ouverture de l'équipement
- ▲ Sa première vision de l'organisation pour la gestion de la Maison des Internes (logistique, moyens à mobiliser, grille de loyers, services possibles aux résidents ...)
- ▲ Le candidat devra également démontrer sa capacité à gérer la prestation globale incluant l'hébergement ET les surfaces communes
- ▲ Ardenne Métropole se réserve le droit de solliciter tout autre document relatif à la ou les structures candidates (Kbis ou équivalent, dernier bilan et compte de résultat approuvé)

Avant le 05 octobre 2022, Ardenne Métropole fera connaître son choix argumenté au candidat retenu pour la suite et au(x) candidat(s) évincé(s). A partir de ce moment, Ardenne Métropole et le candidat engageront une phase de discussion et négociations permettant de finaliser le projet présenté par le candidat, y compris de déterminer ou préciser les modalités juridiques et financières de mises en œuvre.

PHASE 2 : Négociation et proposition finale du candidat retenu

Avant le jeudi 16 novembre 16h00, le candidat retenu décrira la solution globale proposée pour répondre à l'ensemble de ses obligations. Cette réponse tiendra compte de tous les éléments échangés lors de la phase 1 et de tous les éléments précisés lors d'une réunion de cadrage avec le candidat après le choix du candidat par Ardenne Métropole en phase 1.

Le dossier final comprendra à minima :

- Un modèle économique en pluriannuel, dont la proposition de loyer / rachat des bâtiments
- Un projet sous forme d'une 1ère base de règlement de la Maison des internes
- Un organigramme type pour les moyens humains dédiés à la gestion de l'équipement
- Une grille de loyers (co-construction avec Ardenne Métropole)
- Des propositions pour le Mobilier et autres équipements intérieurs
- Des précisions sur les moyens humains mis à disposition du projet jusqu'à la livraison de la Maison des Internes
- Une lettre d'engagement

3. Les apports d'Ardenne Métropole

En phase 1 :

- Descriptif détaillé des logements et surfaces communes :
 - Plans réalisés par TDA et surfaces des logements
- Toutes précisions sur le projet, sur sollicitation du candidat

En phase 2 :

- Précisions financières avec co-élaboration de scénarios de location, bail avec option d'achat, achat des bâtiments dès le départ par le candidat
- Une grille de loyer à co-construire
- Le cas échéant, participation du candidat comme conseiller et aide à la décision sur la fin de la procédure du marché de travaux. Ardenne Métropole donnera accès aux différents documents de la consultation.

4. Données techniques : cf annexes

Liste des pièces en annexes 1,2 et 3

A noter : l'ensemble de l'ancien EHPAD est divisé en deux projets sur le même site, la maison des internes sous maîtrise d'ouvrage Ardenne Métropole, et des logements sociaux (maîtrise d'ouvrage de la société BDM)

5. Qui peut candidater ?

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt s'adresse à toute structure, ou groupement constitué, ayant une expérience significative sur l'hébergement collectif et notamment la gestion de résidences.

6. Précisions administratives

Le candidat doit soumettre une proposition par un dépôt sur la plateforme www.xmarches.fr

Contacts Ardenne Métropole :

Organisation administrative et économique →

M. Sylvain LAMBERT, Directeur de l'Aménagement et du Développement (DAD)

Courriel : sylvain.lambert@ardenne-metropole.fr

Précision sur le projet, le public, les liens avec le contrat local de santé →

Courriel : julien.favriel@ardenne-metropole.fr

Adresse commune : Ardenne Métropole, 49 avenue Léon Bourgeois, 08000 Charleville-Mézières

7. Critères de sélection

Ardenne Métropole procédera à l'examen des candidatures via un jury de sélection composé du Président ou son représentant, le vice-président en charge du Contrat Local de Santé, le vice-président délégué aux finances et aux ressources humaines, le vice-président en charge de l'enseignement supérieur, le Directeur Général des Services ou son représentant.

Ardenne Métropole se réserve le droit de contacter les candidats pour des compléments d'informations ou des explications. A importance équivalente, les critères suivants seront utilisés dans l'étude des projets :

- Organisation et moyens humains dédiés au projet avant la livraison de la Maison des Internes
- Expérience dans la gestion de résidence
- Maitrise des aspects règlementaires et financiers
- Propositions sur les services envisagés pour la gestion de la Résidence des étudiants en santé

Il est rappelé que la présélection d'un porteur de projet, lors de l'AMI, ne fait pas office de contractualisation.

Annexe 1 : situation géographique,

Localisation du projet Quai Charcot / Place JacquesFelix



Annexe 2 : Détail des surfaces pour les logements

Surfaces des logements disponibles, en m2			
DUPLEX001	59,91	Chbre/studio 201	20,88
DUPLEX002	50,46	Chbre/studio 202	28,98
DUPLEX003	54,23	Chbre/studio 203	20,82
DUPLEX004	38,59	Chbre/studio 204	26,25
DUPLEX005	28,78	Chbre/studio 205	20,73
DUPLEX006	40,01	Chbre/studio 206	20,75
DUPLEX007	49,65	Chbre/studio 207	29,46
DUPLEX008	40,36	Chbre/studio 208	15,38
Chambre/Studio 101	20,82	Chbre/studio 209	14,89
Chambre/Studio 102	28,88	Chbre/studio 210	15,48
Chambre/Studio 103	20,82	Chbre/studio 211	19,19
Chambre/Studio 104	26,25	Chbre/studio 212	16,02
Chambre/Studio 105	20,73	Chbre/studio 213	15,65
Chambre/Studio 106	20,75	Chbre/studio 214	17,61
Chambre/Studio 107	29,46	Chbre/studio 215	18,43
Chambre/Studio 108	18,44	Chbre/studio 216	14,85
Chambre/Studio 109	14,85	Chbre/studio 217	21,13
Chambre/Studio 110	15,02	Chbre/studio 218	20,21
		Chbre/studio 219	27
		Chbre/Studio 301	15,69
		Chbre/Studio 302	14,74
		Chbre/Studio 303	21,19
		Chbre/Studio 304	17,6
		Chbre/Studio 305	23,24
		Chbre/Studio 306	15,85
		Chbre/Studio 307	10,96
		Chbre/Studio 308	13,26
		Chbre/Studio 309	13,23
		Chbre/Studio 310	17,58
		APPARTEMENT F2	33,14
TOTAL DES SURFACES :	1291,5		

Annexe 3 : Plans fournis par le cabinet d'architecte T.D.A.

Documents tirés à part, extraits ci-dessous.

