



Appel à manifestation d'intérêt

2027 - 2030

Plan régional d'aide à
l'investissement (PAI) - Ehpad

Le plan d'aide à l'investissement immobilier (PAI) de la CNSA accompagne les projets immobiliers portés par les établissements et services médico-sociaux (ESMS) accueillant des personnes âgées. Il vise à soutenir financièrement des opérations structurantes, en priorité celles contribuant à la transformation et à la modernisation de l'offre de santé à l'échelle régionale. Ce dispositif s'inscrit dans un cadre stratégique défini par la CNSA, fondé sur cinq orientations : l'ouverture sur l'extérieur, la facilitation des soins, la qualité de conception, le sentiment d'être chez soi et la viabilité économique.

Dans le prolongement du Ségur de la santé (2021-2024), qui a marqué une étape décisive dans l'amélioration de l'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie, des investissements d'ampleur ont été engagés pour moderniser et transformer l'offre. Grâce à des financements ciblés, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ont ainsi bénéficié d'un appui renforcé, à la fois financier et en ingénierie.

À l'échelle régionale, cette dynamique s'est inscrite dans une démarche structurante portée de longue date par l'Agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, visant à accompagner les organismes gestionnaires dans une double logique de développement et de transformation de l'offre médico-sociale.

Dans ce cadre, 21 projets immobiliers structurants ont été soutenus sur la période du Ségur de la santé, pour un montant total de 89,7 millions d'euros. Ces investissements ont contribué à la modernisation de l'offre existante et à son adaptation aux enjeux territoriaux, notamment en réponse à l'obsolescence de certains établissements et aux évolutions démographiques.

L'ARS ne dispose pas d'une visibilité pluri-annuelle sur le montant des enveloppes qui seront alloués dans les années à venir.

Toutefois, outre les critères d'éligibilité nationaux qui seront précisés dans l'instruction CNSA 2026, afin de maintenir cette dynamique et de prolonger l'élan impulsé par le Ségur de la santé au-delà de son achèvement, le présent appel à manifestation d'intérêt / à recensement a pour objectif de disposer d'une vision consolidée des besoins et d'identifier des projets immobiliers, fortement ancrés dans les territoires, présentant un niveau de maturité avancé, dans une perspective pluriannuelle (2027-2030).

Ces projets devront contribuer à l'amélioration des conditions de prise en charge et à répondre aux enjeux de transformation de l'offre sur les territoires.

1. Objectifs de l'AMI

Le présent AMI vise à :

- recenser les projets immobiliers à moyens/long terme (2027–2031)
- cibler prioritairement les projets susceptibles de démarrer en N+1 ;
- mieux anticiper et organiser l'offre médico-sociale à l'échelle régionale anticiper les besoins en financement ;
- identifier les dynamiques territoriales et les coopérations émergentes.

La sélection des projets susceptibles d'être accompagnés s'appuiera sur quatre orientations principales :

- ❖ Un soutien ciblé aux **projets structurants**, répondant à des besoins identifiés à l'échelle territoriale, notamment en matière de **diversification de l'offre d'hébergement ou d'adaptation des capacités d'accueil**
- ❖ Un accompagnement des **projets innovants**, à l'approche du mur démographique, l'évolution des modes d'accompagnement et la logique d'ouverture des établissements sur leur environnement

Une viabilité financière : chaque projet devra s'inscrire dans une trajectoire d'équilibre financier à moyen et long terme, tout en veillant à la maîtrise de l'évolution du prix de journée. Cette exigence constitue une condition impérative.

Par ailleurs, au regard des enjeux liés à la transition écologique et de ses impacts tant sur la performance financière des établissements médico-sociaux que sur la santé des résidents, une attention spécifique sera accordée aux projets qui intègrent pleinement les enjeux environnementaux. L'ARS attachera une vigilance renforcée à la compatibilité et à la cohérence de ces projets avec les principales politiques publiques environnementales portées par les Accords de Paris, la Stratégie Nationale Bas Carbone, le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique, la Stratégie Nationale Biodiversité et le Plan régional santé environnement Paca 2022-2027..

2. Nature du Plan d'Aide à l'investissement (PAI)

Le PAI repose sur une analyse technique et financière approfondie, notamment via **le plan pluriannuel d'investissement (PPI), validé en amont par le Conseil départemental territorialement compétent.**

Il privilégie les opérations structurantes et soutenables financièrement pour **éviter une hausse excessive des tarifs pour les usagers.**

Les aides attribuées au titre du Plan d'aide à l'investissement (PAI) sous forme de subventions, ont notamment pour objectif de **limiter le recours à l'endettement** des établissements médico-sociaux lors de leurs opérations de construction, rénovation ou modernisation.

En subventionnant une partie des investissements, le PAI réduit les charges financières supportées par les gestionnaires (emprunts, amortissements, frais financiers).

Les aides accordées au titre du PAI contribuent à **limiter le recours à l'emprunt** et à **contenir les charges d'investissement supportées par les établissements**, afin de **réduire leur impact sur les tarifs facturés aux usagers** et, par conséquent, sur le reste à charge des résidents et de leurs familles.

Enfin, le PAI constitue un levier central de transformation de l'offre médico-sociale à l'échelle territoriale.

3. Sélection des projets

L'objectif de l'ARS est de prioriser et identifier les projets susceptibles d'intégrer la programmation PAI sur la période concernée.

Outre les critères d'éligibilité Nationaux, la mobilisation de l'enveloppe régionale du PAI immobilier sera arbitrée en cohérence avec les orientations régionales inscrites dans le PRS III et dans la continuité du Ségur, qui visent à l'amélioration des conditions de prise en charge et à répondre aux enjeux d'adaptation de l'offre sur les territoires.

Aussi, les opérations identifiées / ciblées devront nécessairement s'inscrire **dans une démarche de construction d'une « nouvelle génération d'EHPAD »** :

1. **Qualité fonctionnelle et architecturale du projet** : garantir le sentiment d'être « chez soi » en EHPAD - éléments de personnalisation et d'intimité - classement dans « ERP de type J » (sauf contrainte spécifique type U) ;
2. **Qualité du projet d'établissement** (adaptation aux besoins du territoire, intégration des enjeux d'évolution de la dépendance, innovation, intégration dans une filière de santé sur le territoire, actions de prévention...) ;
3. **Ouverture sur l'extérieur** (intégration de l'EHPAD dans son environnement), ouverture organisationnelle et/ou architecturale) ;
4. **Efficiences de la structure** (mutualisation, déploiement du numérique, développement ou amélioration des systèmes d'information...), conditionnée à la mise en place de projets territoriaux mutualisés permettant de concilier la soutenabilité économique (dont reste à charge pour l'utilisateur) et la continuité des soins et de l'accompagnement 24h/24 notamment la nuit ;
5. **Logique de facilitation des soins avec l'intégration des locaux de type PASA** : la création de ce bâti obligatoire ne vaut pas labellisation (démarche parallèle) ;
6. **Qualité du projet technique** : présentation d'un Programme Technique Détaillé, (dimensionnement, coût) au regard des ratios standards (cf. guide ANAP), intégrant les enjeux fonctionnels, de qualité de prise en charge et de « résilience sanitaire » ;

7. **Soutenabilité financière de l'opération** : il appartiendra à l'établissement de se rapprocher du Département de manière anticipée pour permettre la validation du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et d'un prévisionnel autoportant du cycle d'exploitation en amont de l'obtention d'une subvention PAI ;
8. **Intégration de la dimension humaine** au cœur de la démarche de conception en faisant appel à une assistance à la maîtrise d'usage ou équivalent formée, interne ou externe à l'établissement ;

4. Conditions de financement et mise en place d'une bonification de l'aide PAI

4.1. Conditions de financement

Afin d'éviter une dispersion des financements, les opérations retenues devront présenter un coût total des travaux toutes dépenses confondues (TDC) TTC supérieur aux seuils « planchers » de **800 000 € TTC**.

Par ailleurs, le montant de la dépense subventionnable pour les projets immobiliers est plafonné et varie selon la nature de l'opération et sous réserve de l'évolution des instructions :

- **2 100 € HT par m²** de surface dans œuvre (SDO) pour les projets de réhabilitation ou de restructuration ;
- **2 800 € HT par m²** de surface dans œuvre (SDO) pour les projets de construction neuve.

Ne pourront être financées :

- les opérations déjà engagées (ordre de service signé)
- les dépenses foncières
- les travaux d'entretien courant
- les projets non structurants ou isolés
- les opérations ne relevant pas du gestionnaire

Par ailleurs, toute opération ayant déjà bénéficié d'un accompagnement financier au titre d'un précédent Plan d'aide à l'investissement (PAI) ne pourra prétendre à l'octroi d'un financement complémentaire dans ce cadre.

4.2. Les principes de la bonification de l'aide PAI

Une logique incitative de « bonification viendra renforcer la **gradation des subventions attribuées**. Les bonus peuvent ainsi être cumulés pour déterminer le taux d'aide final (cf. schéma ci-joint). Cette logique de bonification viendra décliner de façon opérationnelle et incitative les objectifs portés par la CNSA et le PRS III.

Le financement des projets par le PAI s'appuiera sur un **socle de financement cible de 5% de la dépense subventionnable TDC TTC** avec TVA à taux plein.

Cette base socle sera bonifiée cumulativement selon le niveau d'atteinte des trois critères ci-dessous et en fonction de l'enveloppe nationale :

- ❖ **Transformation de l'offre** : bonification de 0 à +7 % de la dépense subventionnable suivant les objectifs de transformation visés ;
- ❖ **Qualité environnementale du projet** : bonification de 0 à +6 % de la dépense subventionnable avec un engagement dans l'une des deux méthodes proposées ;
- ❖ **Diversification des financements recherchés** par l'établissement (collectivités locales, autres...) de 0 à +2%.



Soit un financement plafonné à **20% de la dépense subventionnable**.

Ces critères sont précisés en annexe du présent AMI / AAR.

5. Ehpads éligibles

La priorité sera accordée aux **Ehpads majoritairement habilités à l'aide sociale** n'ayant jamais bénéficié de financements au titre du PAI.

S'agissant des EHPAD publics, une attention prioritaire sera portée aux structures **inscrites dans un Groupement Territorial Social et Médico-Social (GTSMS)**.

Le projet devra impérativement prévoir un démarrage des travaux **en N+1** :

- ❖ En cas d'octroi de subvention en 2027 → démarrage en 2028
- ❖ En cas d'octroi de subvention en 2028 → démarrage en 2029
- ❖ En cas d'octroi de subvention en 2029 → démarrage en 2030

6. Remontée des dossiers

Les gestionnaires souhaitant faire remonter leur projet sont invités à renseigner les données sur le lien SOLEN qui leur sera adressé **annuellement** :

En 2026 pour le PAI 2027 :

- Ouverture du lien SOLEN : 18 mai 2026
- Date limite de renseignement : 18 septembre 2026

En 2027 pour le PAI 2028 :

- Ouverture du lien SOLEN : janvier 2027
- Date limite de renseignement : septembre 2027

En 2028 pour le PAI 2029 :

- Ouverture du lien SOLEN : janvier 2028
- Date limite de renseignement : septembre 2028

En 2029 pour le PAI 2030 :

- Ouverture du lien SOLEN : janvier 2029
- Date limite de renseignement : septembre 2029

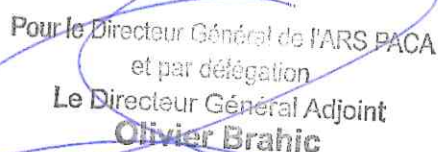
Aux termes de chaque période de renseignement de l'enquête, l'ARS **priorisera** les projets susceptibles de bénéficier d'une subvention en N+1, en lien avec les Conseils départementaux, et **échangera** avec les porteurs potentiels en vue de **fiabiliser et préparer les documents liés aux projets**.

Les porteurs souhaitant faire remonter un projet au-delà de l'année N+1 pourront renseigner l'enquête en vue de donner de la visibilité à ce projet et en informer l'ARS (sans que cela ne préjuge d'une quelconque priorisation au titre des campagnes de financement à venir)

Chaque projet identifié fera l'objet d'une phase d'instruction portant sur son **éligibilité**, puis d'une **validation** devant le Comité régional d'investissement présidé par le directeur général de l'ARS.

Toute question liée au présent AMI pourra être adressé par courriel à l'adresse suivante :

ars-paca-doms-pa@ars.sante.fr



 Pour le Directeur Général de l'ARS PACA

 et par délégation

 Le Directeur Général Adjoint

Olivier Brahic

ANNEXE

Indicateurs de bonification

1. Transformation de l'offre

Objectifs

- Connaissance des besoins du territoire
- Modernisation de l'offre
- Adaptation aux usagers

Critères / Indicateurs

Critères	Indicateurs
Rééquilibrage territorial	Évolution de l'offre avant/après
Regroupement des sites	Impacts sur mutualisation et organisation
Adaptation aux publics	Adéquation architecturale et organisationnelle
Développement du répit	Nombre de places créées
Offre domiciliaire	Déploiement et articulation territoriale
Création de tiers-lieu	Actions d'ouverture et participation sociale
Ancrage territorial	Analyse de l'articulation avec les besoins

Pièces attendues

- Note de synthèse
- Projet d'établissement
- Analyse des besoins
- Conventions signées

2. Qualité environnementale du projet

Objectifs

- Stratégie environnementale ambitieuse
- Réduction de l'empreinte carbone

Critères / Indicateurs

Critères	Indicateurs
Obtenir une certification environnementale reconnue	Label PassivHaus (neuf) / EnerPHit (rénovation)
Éco-conception du projet immobilier	Performance énergétique chiffrée (court, moyen, long terme)
Accompagnement AMO environnement	Cohérence globale du projet (analyse carbone, choix techniques)

Critères	Indicateurs
Atteindre des performances énergétiques ambitieuses	Gains projetés vs existant, simulation thermique
Réduire l’empreinte carbone du projet	Analyse ACV (carbone, énergie, matériaux, déchets)
Optimiser la gestion de l’eau	Dispositifs d’économie, récupération, indicateurs de consommation
Matériaux bas carbone et durables	Choix de matériaux recyclables et durables
Confort des usagers	Confort thermique, acoustique, lumineux, qualité de l’air
Durabilité et maintenabilité	Analyse en coût global, plan de maintenance
Innovations / exemplarité	Solutions répliquables et innovantes

Pièces attendues

- Programme Technique Détaillé (PTD)
- Plans du projet
- Cahier des charges AMO environnement
- Étude thermique
- Conventions / engagements

3. Co-financement

Objectif : Valoriser la mobilisation de financements complémentaires

Critères / Indicateurs

Critères	Indicateurs
Recherche active de financements externes	Identification de partenaires (publics/privés)
Diversification des ressources	Nombre de financements obtenus
Engagement financier des partenaires	Montant total des co-financements
Apports en nature	Mise à disposition terrain / locaux

Pièces attendues

- Courriers de notification
- Attestation sur l’honneur
- Actes juridiques

ENQUETE

Adressées uniquement aux Ehpad habilités à 50% et + à l'aide sociale

1. Nature et objectifs du projet

Nature du projet

- Reconstruction
- Restructuration lourde
- Extension / Création de places
- Autre :

Capacité :

- Avant-projet :
- Après projet :

Le projet prévoit-il :

- Suppression des chambres doubles
- Création de chambres avec salle de bain
- Adaptation à la grande dépendance
- Création d'unités spécifiques (PASA, UHR...)
- Création de tiers lieux

Objectif principal

→ Choix multiples

- Modernisation
- Amélioration de la qualité de vie
- Transformation de l'offre
- Augmentation de capacité
- Transition écologique
- Réduction des coûts

Types de places concernées

→ Choix multiples

- Hébergement permanent
- Hébergement temporaire
- Accueil de jour
- Accueil de nuit
- PASA
- UHR

Description synthétique

→ 10 lignes max

4. Qualité d'usage et projet de vie

Le projet améliore

→ Choix multiples

- Confort
- Intimité
- Autonomie
- Sécurité
- Orientation / repérage

Démarche participative

Le CVS a-t-il été associé ?

- Oui
- Non

Acteurs impliqués à ce jour :

- Résidents
- Familles
- Professionnels
- Partenaires

5. Niveau de maturité et calendrier

Niveau de maturité

→ Choix unique

- Étude
- APS
- APD
- Permis déposé
- Permis obtenu
- Travaux lancés

Calendrier prévisionnel

Début des travaux :

Fin des travaux :

Mise en service :

Fiabilité du calendrier

→ Choix unique

- Sécurisé
- Incertain

6. Transition écologique

Le projet comporte-t-il un volet écologique ?

- Oui
- Non

Actions prévues

→ Choix multiples

- développement du photovoltaïque et du solaire thermique
- remplacement / mise en place des systèmes de production énergétique par des solutions renouvelables ou raccordées à des réseaux de chaleur, à l'exclusion des énergies fossiles
- déploiement de la Gestion technique du Bâtiment (GTB) pour piloter les consommations
- remplacement / mise en place des Centrales de Traitement d'Air (CTA) pour améliorer à la fois la qualité de l'air intérieur et la performance énergétique ;
- isolation des façades et des toitures;
- rénovation de l'éclairage LED avec détection de présence.
- projets de sobriété en eau, incluant réduction des consommations, lutte contre les fuites, réutilisation des eaux et inscription dans une démarche plus large de réduction des micropolluants
- réduction du gaspillage alimentaire
- gestion des biodéchets

Objectif principal

→ Choix multiples

- Réduction consommation
- Réduction CO₂
- Mise aux normes

7. Données techniques et foncier

Nombre de m² concerné :

Situation du terrain

→ Choix unique

- Acquis
- En cours
- Mis à disposition

Contraintes

→ Choix multiples

- Foncier
- Zone inondable
- Contraintes ABF
- Risque géologique
- Aucune

8. Gouvernance du projet

Mode de réalisation

Choix unique

- MOP
- Conception-réalisation
- VEFA
- Autre

Maître d'ouvrage différent du gestionnaire ?

- Oui
- Non

Si oui : Nom :

8. Données financières

- Montant total du projet (€) :
- Montant sollicité auprès de l'ARS (€) :

Part de financement sécurisée

→ Choix unique

- < 25 %
- 25–50 %
- 50–75 %
- 75 %

Sources de financement

→ Choix multiples

- Autofinancement
- Emprunt
- Département
- Région
- Europe
- Autres : précisez

Impact sur le prix de journée

Estimation : €

Le PPI a-t-il été validé par le CD ?

- Oui
- Non

9. Engagement

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des informations renseignées