

**Fonds pour la Modernisation et l'Investissement en Santé (FMIS) au  
titre de l'année 2024 – projet immobilier de MSP**

**Cahier des charges régional**

*Ce dossier est à renvoyer à [ars-na-offre-de-soins-sse@ars.sante.fr](mailto:ars-na-offre-de-soins-sse@ars.sante.fr)*

*Date limite de candidature : 11/10/2024*

# CAHIER DES CHARGES

## 1. Préambule

Afin de soutenir plus encore les projets des maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP), la stratégie nationale « 4000 MSP » prévoit la mise en place d'un **nouvel accompagnement financier des projets immobiliers des MSP** pour construire les « MSP de demain » et accélérer fortement leur déploiement d'ici 2027.

Le **fonds pour la modernisation et l'investissement en santé (FMIS)**, à destination des établissements de santé publics et privés et des établissements médico-sociaux, **est désormais étendu aux structures d'exercice coordonné de ville**. Ce fonds est géré par la Caisse des dépôts et consignations après instruction et validation des demandes par l'ARS.

Ces investissements doivent participer à la création **de lieux de soins « modèles » et attractifs**, tant pour les patients que pour les professionnels :

- responsabilité et performance environnementales ;
- accessibilité ;
- sécurité des professionnels ;
- adaptation du projet immobilier au projet de santé ;
- accueil d'internes, de nouveaux professionnels de santé et des nouveaux métiers (assistants médicaux, Infirmière de pratique avancée...).

## 2. Présentation des attendus

**L'accompagnement porte sur des projets immobiliers de MSP situées dans les zones en sous-densité médicale, et dans les quartiers politiques de la ville (QPV).**

**Les MSP candidates doivent disposer d'un projet de santé validé par l'ARS en amont du dépôt du dossier.**

**Seront privilégiés les projets immobiliers des MSP pour lesquels les professionnels de santé ne disposent pas à ce jour d'un lieu commun adapté et favorable à l'exercice coordonné, à l'attractivité des professionnels de santé et à l'amélioration de l'accessibilité pour la population.**

L'accompagnement financier vise des projets faisant l'objet d'un co-financement public (collectivité territoriales ou caisse des dépôts et des consignations) ou privé (professionnels de santé à l'initiative du projet).

Sont également éligibles les projets immobiliers qui ont déjà été lancés et qui sont en cours de travaux.

Les structures éligibles sont les suivantes :

- Association porteuse de la MSP ;
- Société interprofessionnelle de soins ambulatoire (SISA) porteuse de la MSP ;
- Société civile immobilière (SCI) ou société civile de moyens (SCM) dont au moins la moitié des professionnels de santé sont membres de la MSP ;

Les projets privés pour lesquels les professionnels de santé membres détiennent 100 % des parts de la société seront prioritaires. Si tel n'est pas le cas, ils devront en toute hypothèse détenir ensemble au moins 80 % des parts de la société. Les associés devront s'engager à tenir compte de l'investissement public pour minorer les loyers versés par la MSP par rapport aux prix du marché et à présenter à l'agence régionale de santé le plan d'affaires prévu pour la société. Ils devront également s'engager à ne pas vendre dans un délai minimal de 5 ans, sauf raison exceptionnelle.

Ce périmètre n'est pas exhaustif et tout autre montage juridique pourra être étudié au cas par cas par l'ARS, notamment les projets portés ou co-portés par des collectivités locales.

Les dépenses éligibles sont :

- **Les frais d'ingénierie du projet** immobilier (dont AMO, MOE, CSPS, CT, assurances...);
- **L'acquisition foncière et les charges afférentes** (bien immobilier et frais divers associés (notaire, assurance, intérêt d'emprunt, caution bancaire) ; **cette acquisition peut être la résultante de construction de locaux** ;
- **Les travaux et charges afférentes** (travaux y compris préalables, frais d'honoraires, d'assurances, d'aléas, frais divers et prestations complémentaires), notamment dans le cas d'une rénovation du bâti ;
- La révisions et l'actualisation de prix (travaux, MOE, ...).

Les équipements mobiliers et informatiques sont exclus du champ de cette aide.

### 3. Critères d'allocation

Critères conditionnant l'allocation de l'aide :

- Les professionnels de santé relevant des conventions mentionnées à l'article L. 162-14-1 du Code de la sécurité sociale exerçant au sein de la MSP doivent être conventionnés ;
- La signature par la MSP de l'accord conventionnel interprofessionnel ou son engagement à la signer dans un délai de 4 mois à compter de la signature de la convention ;
- Le co-financement du projet immobilier avec le propriétaire (association/société de professionnels de santé/les bailleurs sociaux) sans préjudice d'autres investisseurs comme les collectivités territoriales ;
- L'engagement de la structure à maintenir l'affectation des biens financés à l'usage exclusif de l'activité subventionnée pendant une durée minimale de 10 ans et le montant des loyers définis au moment de la signature de la convention, majorés éventuellement en fonction de l'évolution d'un indice de référence précisé dans le bail.

Prérequis relatifs aux projets immobiliers :

- Présenter des propositions techniques optimisées en vue notamment de réduire les coûts de fonctionnement et d'exploitation
- L'accessibilité : les locaux des professionnels de santé, notamment organisés en maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP), sont pour la plupart des établissements recevant du public (ERP) classés en 5ème catégorie et doivent donc respecter les prescriptions d'accessibilité applicables aux bâtiments neufs. Cette exigence de mise aux normes s'applique également à l'acquisition de locaux anciens ;
- L'isolation acoustique : les parois intérieures et les plafonds doivent être particulièrement performants pour garantir la confidentialité des conversations et la sérénité des consultations ;
- Performance environnementale
  - o Intégrer niveau RE 2020 en neuf
  - o Intégrer décret tertiaire en réhabilitation / restructuration de l'existant ;
- La performance énergétique : la réglementation thermique impose à toute construction neuve de respecter un certain niveau de performance énergétique (en cas de rénovation ou de réhabilitation, des niveaux particuliers de performance sont définis selon l'état initial du bâtiment) ;
- La qualité de l'air intérieur : la conception du projet doit privilégier les matériaux sains ou éco-matériaux pour le gros œuvre et l'isolation, et prévoir une ventilation adaptée. La même attention doit être portée au moment du choix du mobilier afin d'éviter toute émanation de produits polluants ;
- L'exposition aux rayonnements ionisants : l'exposition aux rayons X dans le cadre de la radiologie conventionnelle doit être prise en compte ;
- L'éclairage : la lumière naturelle doit être privilégiée autant que possible ;

- La collecte et l'élimination des déchets : le projet doit prévoir un espace sécurisé et réservé à leur stockage puis leur élimination.
- La sécurisation des sites
- Respect des règles en vigueur pour ce type de structure, notamment en termes d'urbanisme, de risques (inondations, submersion, sismique, radon, ...)

#### Prérequis relatifs aux professionnels de la MSP:

- Élaborer un programme immobilier tenant compte du projet de santé ;
- Nécessité d'une équipe pluriprofessionnelle, avec examen en priorité
  - o des projets intégrant des assistants médicaux (pour répondre aux difficultés immobilières relatives à l'accueil de ce nouveau métier)
  - o des projets permettant l'accueil d'internes et des futurs docteurs juniors ;
- Prévoir des cabinets adaptés aux pratiques professionnelles des différentes spécialités représentées et aux nouveaux métiers/fonctions (infirmiers en pratique avancée [IPA], assistants médicaux, médiateurs en santé, etc.) : espace administratif et espace dédié à la consultation pour les médecins généralistes, salle de massage et de consultation et salle de rééducation pour les kinésithérapeutes, etc. ;
- Prévoir des locaux facilitant les circulations et l'échange entre le pôle de médecine générale et le pôle des auxiliaires médicaux ;
- Prévoir, dès la programmation, des cabinets complémentaires, aménagés dès la conception ou réalisables en extension, pour anticiper l'installation de nouveaux professionnels ;
- Prévoir des espaces de rencontres et de convivialité pour favoriser les échanges entre professionnels (salle polyvalente pouvant être utilisée comme une salle de réunion, espace de détente et de convivialité, bureau du coordinateur selon la taille du projet, vestiaires professionnels) ;
- Prévoir des locaux techniques d'archives et de stockage de matériel ;
- Prévoir un studio pour l'accueil d'internes en stage pouvant être mutualisé en fonction des besoins d'accueil de l'ensemble des professionnels de santé ;
- Le cas échéant, adosser la MSP à des équipements de santé complémentaires (laboratoire de biologie médicale, pharmacie) en prévoyant des connexions avec l'équipement principal.

#### Engagements en contrepartie de l'investissement public :

- Tenir compte de l'investissement public pour minorer les loyers versés par la MSP par rapport aux prix du marché et à présenter à l'agence régionale de santé le plan de rentabilité prévu pour la société.
- Ne pas vendre dans un délai minimal de 5 ans, sauf raison exceptionnelle.

#### Critères régionaux de priorisation des projets :

- Implantation du projet en ZIP et/ou en QPV, le cas échéant en ZAC ;
- Présence confirmée d'au moins 2 médecins généralistes de moins de 55 ans dans les 2 ans (les engagements d'installation sont pris en compte) ;
- Participation des médecins à la PDSA et au SAS ;
- Présence ou engagement de recrutement d'assistants médicaux ;
- Présence ou engagement de médecins généralistes maîtres de stage universitaires (MSU) et médecins accompagnants ;
- Qualité du projet de santé mis en œuvre par l'équipe (nouveaux métiers, protocoles pluriprofessionnels, maturité indicateurs ACI ...) ;
- Projets portés par des acteurs privés intégrant des co-financements avec les professionnels de santé ;
- Qualité du projet immobilier (y/c performance énergétique, ...)

### Montants de la participation financière de l'ARS au titre des crédits FMIS :

L'ARS Nouvelle-Aquitaine dispose d'une enveloppe annuelle régionale de 1 220 000€.

Afin d'éviter un accompagnement trop parcellaire des projets, les demandes de subventions devront être comprises **entre 200 000€ et 400 000€**.

Type de dépenses	% de la participation financière	Plafonds maximal de la subvention (€)
<b>Ingénierie de projet*</b>	entre 50 et 60 %	20 000€ maximum
<b>Construction / acquisition</b>	entre 15 et 60 %	300 000€ maximum
<b>Travaux</b>	entre 15 et 60 %	200 000€ maximum

### Partenariats et co-financements

Le projet devra mobiliser des partenariats et co-financements notamment avec :

- la Banque des territoires (BDT) concernant le co-financement de l'ingénierie de projet ;
- la dotation politique de la ville (DPV) à la disposition des préfectures pour des initiatives dans des quartiers prioritaires de la ville.

L'engagement des entreprises publiques locales (EPL) en lien avec des possibilités de prêts aidés de la BDT peut également être sollicité.

*Un document national de présentation des aides mobilisables est annexé au cahier des charges. Il permet aux porteurs de projet d'identifier les aides et services mobilisables.*

#### **4. Examens des demandes**

Les projets seront examinés dans le cadre d'un comité régional des financeurs composé de l'ARS, la Préfecture, le Conseil Régional, les Conseils Départementaux, les Unions Régionales des Professionnels de Santé (URPS), la fédération régionale des MSP (AVEC SANTE NA) ainsi que les représentants des usagers.

Les résultats seront rendus par courriel ....

La décision sera prise par le DG ARS.

#### **5. Modalité de dépôt du dossier**

La demande doit être adressée via le dossier type régional prévu à cet effet à l'adresse mail : [ars-na-offre-de-soins-sse@ars.sante.fr](mailto:ars-na-offre-de-soins-sse@ars.sante.fr) au plus tard le 11/10/2024.

Les dossiers incomplets ne seront pas étudiés.

#### Pièces nécessaires pour déclarer le dossier éligible :

#### **Pièces relatives au porteur du projet immobilier :**

- Dossier de candidature signé par la structure juridique porteuse du projet immobilier

- La dernière version des statuts de la structure juridique porteuse du projet immobilier (pour les projets privés : liste nominativement les membres et le % de part des associés)
- Dossier technique comprenant :
  - o Programme technique détaillé (PTD) a minima, idéalement APS voire APD voire PRO ;
  - o Plans (masse, par niveau, coupes, façades, ...) ;
  - o Note détaillant les éléments architecturaux, paysagers et techniques mis en œuvre (matériaux, conception bioclimatique, stationnements, chauffage, ECS, électricité...)
- Coût du projet détaillé intégrant les montants HT et TTC :
  - o De l'ingénierie : AMO, MOE, CT, CSPS, assurances, autres...)
  - o Des travaux : construction ou réhabilitation en précisant les hypothèses prises (ratios...), aléas... ;
  - o Révisions de prix ;
  - o TVA (différents types de TVA éventuellement) ;
- Le bilan prévisionnel d'opération
- Le plan de financement
- Le plan d'affaires (plan de rentabilité) sur 5 ans
- Pour les projets privés :
  - o une déclaration sur l'honneur de la structure juridique porteuse du projet immobilier
    - indiquant que les professionnels de santé membres de la structure juridique porteuse du projet de santé de la MSP détiennent au moins 80 % des parts de la société ;
    - et attestant qu'il sera tenu compte de l'investissement public pour minorer les loyers par rapport aux prix du marché et qu'il n'y aura pas de vente du bâtiment dans un délai minimal de 5 ans, sauf raison exceptionnelle.
  - o un acte de soutien ou d'engagement de la collectivité au projet ;

**Pièces relatives au porteur du projet de santé de la MSP (équipe de soins) :**

- La dernière version des statuts de la structure juridique porteuse du projet de santé de la MSP listant nominativement les membres ;
- La dernière version du projet de santé
  - o L'ACI signé ou un courrier d'engagement de la structure juridique porteuse du projet de santé de la MSP à la signer dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la convention du projet immobilier
- Un courrier d'engagement du représentant de la structure juridique porteuse de la MSP listant les professionnels qui intégreront le futur projet immobilier