

NOTE DE CADRAGE PLAN D'AIDE A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER – ANNEE 2025

Date :	10 juin 2025
Emetteur :	Pôle Investissement et Qualité des Etablissements - DDETNSS
Destinataire :	Établissements et services médico-sociaux
Objet :	Note de cadrage – Campagne PAI PA&PH 2025
Pièces jointes	Dossier PAI 2025 et ses annexes

Contexte

Les années 2021 à 2024 ont été marquées par la participation de l'Europe dans le financement des projets d'investissement au titre du plan « Ségur de la Santé ». Cet appui européen a contribué à renforcer l'attractivité des métiers du grand âge, à améliorer les conditions d'accueil dans les établissements et à soutenir la modernisation des infrastructures dans les secteurs du grand âge et du handicap.

L'année 2025 marque la fin du Ségur de la Santé sur le volet médico-social autonomie et un tournant significatif dans l'accompagnement des établissements. Les crédits d'investissement alloués aux opérations immobilières dans le secteur du grand âge sont significativement réduits, rendant nécessaire une révision de la stratégie régionale d'investissement.

Le secteur du handicap a également été concerné par les mesures annoncées lors de la Commission Nationale du Handicap (CNH) 2024, au cours de laquelle le Président de la République a exprimé sa volonté de construire des solutions adaptées et concrètes pour répondre aux besoins liés à la pleine autonomie des personnes en situation de handicap. Ainsi, un volet spécifique au handicap a été ajouté dans la SRIS (Stratégie Régionale d'Investissement en Santé).

Dans ce contexte, la présente note de cadrage vise à présenter les orientations et les modalités de la campagne PAI Immobilier conduite par l'ARS Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2025.

- **Le Plan d'Aide à l'Investissement immobilier**

L'aide à l'investissement pour le secteur médico-social est une mission pérenne confiée à la CNSA depuis la loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) de 2008.

Chaque année, la CNSA publie des instructions qui orientent la stratégie des ARS sur les thématiques suivantes :

- [Le champ Personnes Agées](#)
- [Les Tiers-Lieux](#)
- [Le champ Personnes Handicapées](#)

Vous trouverez ci-dessous les lignes directrices de l'ARS qui précisent les attendus, les échéances calendaires ainsi que les montants des enveloppes allouées annuellement.

Ces enveloppes nationales, mises à disposition chaque année, sont complétés par des crédits non-reconductibles (CNR) mobilisés sur des enveloppes régionales.

Les enveloppes de crédits pour l'ARS Nouvelle-Aquitaine

ARS NOUVELLE-AQUITAINE	PAI Champ PA	Tiers Lieux	Enveloppe CNR PA	PAI Champ PH	Enveloppe CNR PH
2025	7.314.612 €	Plus d'enveloppe spécifique – crédits communs avec le PAI Champ PA	5.000.000 €*	2.748.113 €	5.000.000 €*

**Montants provisoires*

L'articulation des campagnes PAI sur le champ PA et Tiers-Lieux

Pour répartir efficacement les crédits qui lui sont alloués, l'ARS Nouvelle-Aquitaine a actualisé en 2025 sa Stratégie Régionale d'Investissement en Santé et y a intégré un volet dédié au handicap.

Au travers de ce document, sont repris les principes directeurs et les priorités portées par l'Agence pour l'accompagnement des établissements dans le cadre des campagnes PAI.

À compter de l'année 2025, les Tiers-Lieux ne bénéficient plus d'une enveloppe financière dédiée, comme cela était le cas durant toute la période du Ségur. Désormais, les projets relevant de ce dispositif seront financés dans le cadre de l'enveloppe PAI Champ Personnes Agées. Ils devront à ce titre répondre aux exigences fixées par le cahier des charges de l'appel à projets 2021 de la CNSA relatif aux Tiers-Lieux.

Les acteurs institutionnels mobilisés

La conduite des campagnes PAI annuelles mobilise une équipe pluridisciplinaire au sein de l'ARS, ainsi que divers acteurs et partenaires institutionnels tels que les Conseils Départementaux :

- Les Délégations Départementales de l'ARS et les chefs de projets Ségur investissement : ils sont les interlocuteurs directs des établissements et remplissent les missions d'animation territoriale de l'Agence et de coordination des dossiers d'investissements.
- Les équipes du Siège de l'ARS : les ingénieurs régionaux- experts immobiliers, les experts financiers (Pôle financement de l'Autonomie) et les chargés de missions instruisent les dossiers et articulent les actions des campagnes PAI.

Ensemble, ils veillent au respect des attentes de la CNSA au regard des dossiers présentés par les ESMS.

- Les Conseils Départementaux : l'accompagnement PAI des structures sous compétence conjointe ne peut se faire sans une validation commune des projets et de leurs éléments financiers.

• Présentation du calendrier de la campagne PAI PA 2025

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Pré-sélection des dossiers éligibles	01.01.2025 – 30.04.2025											
Webinaire de présentation					26.05.2025							
Réception des dossiers						30.06.2025 <i>maxi</i>						
Instruction des dossiers							01.07.2025 – 15.10.2025					
Fiche de liaison CD						01.06.2025 – 30.08.2025 (*)						
Fin des instructions										15.10.2025		
Arbitrages des dossiers / Saisie dans GALIS										15.10.2025 – 31.10.2025		
Notifications aux établissements										01.11.2025 - 31.12.2025		

• Points d'attention pour les campagnes PAI :

Champs	Financement	Eligibilité	Priorisations
<u>Personnes Agées</u>	<ul style="list-style-type: none"> - 15 % maximum d'aide selon les modalités de calcul décrites dans l'instruction CNSA 2025 - Possibilité d'un accompagnement supplémentaire de 10% maximum en fonction de la situation financière des établissements et/ou du besoin d'un rééquilibrage des financements ARS et Conseils Départementaux sur les territoires - Possibilité d'avoir entre 0 et 5 % d'aide complémentaire sur le volet transition écologique 	<ul style="list-style-type: none"> - Habilitation à l'aide sociale totale ou partielle - Évolution capacitaire validée par le Conseil Départemental et l'ARS - Complétude du dossier technique ARS sur la plateforme GALIS Web - Respect de la Stratégie Régionale d'Investissement en Santé 2025 - Maturité du projet (à minima un Programme Technique Détaillé) - Soutenabilité financière 	<ul style="list-style-type: none"> - Projet qui respecte les attendus de la Stratégie Régionale d'investissement en Santé - Opportunité du projet et PPI validé par le Conseil Départemental au travers d'une fiche de liaison (notamment le PJH cible)
<u>TIERS-LIEUX</u>	80 % maximum du coût de l'opération HT ou TTC	<ul style="list-style-type: none"> - Demande d'aide comprise entre 25K€ et 150 K€ maximum - Respect du cahier des charges national établi en 2021 	<ul style="list-style-type: none"> - Activité qui propose une ouverture sur l'extérieur et qui favorise le lien intergénérationnel ; - Projet qui devra comporter un volet social et un volet bâtiment/aménagement - Impact immobilier du dossier présenté (restructuration ou création de surfaces)

<p><u>Personne Handicapées</u></p>	<p>60 % maximum d'aide selon les modalités de calcul décrites dans l'instruction CNSA 2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution capacitaire validée par l'ARS - Complétude du dossier technique ARS sur la plateforme GALIS Web - Respect de la Stratégie Régionale d'Investissement en Santé 2025 - Maturité du projet (à minima un Programme Technique Détaillé) 	<ul style="list-style-type: none"> - Projet qui répond à une transformation de l'offre visant à l'accompagnement des publics identifiés comme prioritaires dans la CNH : <ul style="list-style-type: none"> o Jeunes adultes relevant de l'amendement CRETON o Personnes handicapées vieillissantes o Enfants relevant de l'ASE - Enfants et adultes handicapés avec besoin d'accompagnement renforcé : TSA / TND dont autisme sévère, polyhandicap, troubles psychiques/cognitifs
------------------------------------	--	---	--

I. La Stratégie d'investissement de l'ARS Nouvelle-Aquitaine

1. Attendus en termes d'offre - Personnes Agées

1.1 Le sentiment d'être chez soi

Offrir aux résidents un lieu de vie s'adaptant à leur rythme de vie et à leurs souhaits :

- ✓ Transformation architecturale permettant la personnalisation et l'adaptation du logement de façon à permettre de prendre en compte les habitudes de vie, les relations sociales et l'accueil des proches et des familles, préserver l'intimité des personnes ;
- ✓ Habitudes et choix des résidents à intégrer dans les projets personnalisés / projet d'établissement ;
- ✓ Association des représentants des usagers et des familles à l'élaboration des projets architecturaux.

Favoriser une organisation des espaces avec des unités de vie à taille « humaine » adaptée aux différentes dépendances ou besoins spécifiques

- ✓ Personnalisation des logements (meubles personnels, finition des chambres non uniforme avec des revêtements muraux différents à favoriser, **taille minimale imposée par l'agence de 22 m2 pour les constructions neuves et si possible en restructuration**, choix des revêtements et des éclairages) ;
- ✓ Favoriser des espaces ouverts et modulables en privilégiant un cadre de vie plus humain, sécurisant et adapté aux symptômes psychiques et comportementaux ;
- ✓ Structures de taille réduite (5 à 15 places) pour favoriser une ambiance plus familiale et réduire les symptômes psychiques et comportementaux ;
- ✓ Projets d'EHPAD ouverts, sans unités fermées, jardin sécurisé ;
- ✓ Discretion des éléments liés aux soins, établissements de type J.

1.2 L'ouverture sur le quartier ou l'environnement

Placer l'EHPAD au cœur de la « Cité »

Localisation à proximité des autres services, coopérations avec les collectivités locales, associations, écoles, acteurs sociaux et économiques locaux, tiers-lieux, hébergement intergénérationnel, habitat inclusif (opération mixte logement/EHPAD)

Décloisonner les interventions entre domicile et établissement, contribuer au virage domiciliaire

- ✓ Intégration de l'offre de services Pôle ressource de proximité et contribution au déploiement des Centres de ressources territoriaux ;
- ✓ EHPAD hors les murs

Transformer l'offre pour renforcer les dispositifs de soutien du domicile et de répit en soutien des aidants : Accueil de jour, Hébergement temporaire en Sortie d'Hospitalisation (HTSH), Plateforme de répit ... en cohérence avec l'offre existante.

L'intégration d'un Tiers-Lieu dans un projet immobilier global ne donne pas accès à l'attribution de crédits supplémentaires.

1.3 Prendre en charge les plus fragiles

Développer et organiser les prises en charge adaptées aux personnes atteintes de troubles neurocognitifs ou avec des besoins spécifiques (ex : handicap, troubles spécifiques avec projet de service adapté) :

- ✓ Intégration des locaux PASA ou PASA éclaté pour labellisation ultérieure dans les nouveaux projets (12 à 14 places), unités de vie protégées
- ✓ Favoriser les UVA (Unités de vie Alzheimer ou unités protégées)

Renforcer les coopérations avec les acteurs sanitaires, (CH, hôpitaux de proximité, astreintes gériatriques, EMOG et EM géronto psychiatriques, HAD, Maison de santé...) avec une intégration dans la filière gériatrique du territoire.

Encourager les mutualisations avec les autres EHPAD et ESMS afin de garantir un plateau technique adapté (ex : IDE de nuit, télé-médecine, équipements numériques et systèmes d'information) et des économies d'échelle.

Intégrer la question du travail et de la concertation dans les projets d'investissements pour faciliter les dynamiques de Qualité de Vie au Travail.

2. Attendus en termes d'offre - Personnes Handicapées

Peuvent être accompagnés financièrement :

- ✓ Les projets qui s'inscrivent dans les objectifs de transformation de l'offre médico-sociale à destination des personnes en situation de handicap : approche transversale, logique de parcours coordonnés/plateforme de services coordonnés, diversité des besoins, accompagnement individualisé et en proximité des lieux de vie des personnes, logique d'inclusion, aspect modulaire ...
- ✓ Les projets à destination des publics cibles prioritaires au sens de la CNH, notamment ceux ne disposant pas de solutions adaptées à leur situation y compris pour leurs aidants : Troubles du Neuro Développement (TND) dont Troubles du Spectre Autistique (TSA), troubles psychiques, polyhandicap ou personnes souffrant de maladies rares évolutives, enfants relevant de l'ASE en situation de handicap, les jeunes en aménagement Creton, les Personnes Handicapées Vieillissantes (PHV).

3. Attendus financiers

3.1 Champ Personnes Agées

Pour que le projet puisse être étudié et validé par les équipes de l'ARS, l'établissement devra fournir **une maquette de son Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) avec une simulation d'aide à 0% et 15% maximum.**

Une opération pourra être accompagnée par l'ARS dès lors que le Conseil Départemental **validera le projet, le plan de financement, le prix de journée hébergement cible et transmettra sa décision d'accompagnement. Ces éléments seront repris dans la fiche de liaison.**

3.2 Champ Personnes Handicapées

Pour que le projet puisse être étudié et validé par les équipes de l'ARS, l'établissement devra fournir **une maquette de son Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) avec une simulation d'aide à 0% et 60% maximum.**

4. Attendus immobiliers

Pour qu'un dossier soit éligible au titre du PAI 2025, il sera attendu du projet immobilier en neuf comme en restructuration qu'il soit au stade du Programme technique détaillé (PTD).

Dans la constitution du dossier, plusieurs documents techniques sont à fournir pour l'instruction d'une demande d'aide à l'investissement :

- Programme technique détaillé (PTD) ;
- Tableau détaillé des surfaces (m² SU et m² SDO) ;
- Tableau détaillé des coûts. : détails sur les coûts des travaux (restructuration lourde ou légère, construction neuve, ...)

Dans leur rôle d'experts et de conseillers techniques, les ingénieurs de l'ARS seront attentifs à certaines exigences architecturales. Dès le lancement des études préalables (définition des besoins, esquisses, études de capacité ou faisabilité, avant-projet sommaire...), ils s'assureront du respect des directives inscrites dans les instructions de la CNSA en vigueur et dans la Stratégie régionale, comme par exemple :

- **Les surfaces** : Pour les opérations de reconstruction, construction neuve, et si possible de restructuration, les chambres doivent avoir, une surface minimale de 22m² pour permettre une meilleure accessibilité PMR et la possibilité aux résidents d'amener du petit mobilier ;
- **L'ouverture vers l'extérieur** : Au-delà de l'hébergement, les établissements devront intégrer une dimension sociale et populationnelle dans leur projet. Ils devront créer un lieu d'échanges et adapté à la vie inclusive des résidents (promotion de coopérations, association, implantation de tiers-lieux...);
- **La transition écologique** : Le « complément développement durable » a été initié en 2022 au sein de l'ARS Nouvelle-Aquitaine afin de valoriser les projets dont le volet environnemental a été jugé comme étant « exemplaire » et ambitieux. Les dossiers les plus pertinents recevront donc un complément d'aide PAI qui varie entre 0 et 5% de la dépense subventionnable.
- **Le sentiment d'être chez soi**: Conformément aux directives CNSA, les établissements restructurés et/ou réhabilités **devront être classés ERP de type J**.

Chaque porteur de projet devra s'engager dans une démarche rigoureuse qui tient à des principes généraux sur le plan architectural (bâtiminaire et environnemental) notamment :

- A l'organisation fonctionnelle et architecturale du projet : Présence d'un Assistant à Maître d'Usage, (AMU), expertise en développement durable ;
- Au bâtiment : évaluation des risques, prise en compte de la situation au regard du risque incendie (avis commission de sécurité, ...) plan de gestion du chantier et recyclage des matériaux, matériaux bas-carbone, etc ;
- A la performance énergétique : Recherche de sobriété, audit énergétique, bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES), intégration d'énergies renouvelables, décarbonation, etc ;

- A l'optimisation du confort thermique (hiver et été) grâce à l'architecture bioclimatique et à l'éclairage naturel des espaces ;
- Aux aménagements extérieurs ainsi qu'à l'environnement : Gestion des eaux pluviales et des eaux usées, accessibilité PMR, intimité, atténuation du phénomène des îlots de chaleur urbains, trames vertes, etc
- A la co-construction du projet immobilier : Recourir à un Assistant à maîtrise d'usage (AMU) dans une volonté manifeste de prendre en compte les diverses aspirations (résidents, représentants du personnel, familles, autres partenaires,) pour les associer à la constitution du projet liant le programme architectural et le projet d'établissement.

Suite à la crise COVID, certains éléments doivent également être pris en compte pour permettre de s'adapter facilement et d'apporter une sécurité sanitaire en cas d'épidémie :

- Prévoir un SAS d'entrée ;
- Disposer de vestiaires pour le personnel accessible le plus directement possible depuis l'extérieur avec 2 accès et une marche en avant
- Possibilité d'isoler une ou des unités dont un ou plusieurs résidents seraient malades (salles à manger, unité isolable, espace salon)

II. Les règles de financement

1. Secteurs Personnes Agées et Personnes Handicapées

Le montant des crédits alloués se limitera, sauf cas particuliers, à un seuil maximal de 15% du montant de la dépense subventionnable.

1.1. Calcul de la dépense subventionnable :

$ \begin{aligned} & (\text{Coût CNSA réhabilitation (2100€ HT) x surface réhabilitation du projet}) \\ & + \\ & (\text{Coût CNSA construction neuve (2800€ HT) x surface construction neuve du projet}) \\ & = \\ & \text{Montant de la dépense subventionnable HT) x (\% de places HAS)} \\ & \text{ou} \\ & (\text{Montant de la dépense subventionnable HT x TVA 20\% *}) x (\% de places HAS) \end{aligned} $	}	<p>Le montant de la dépense subventionnable HT ou TTC doit être calculé au prorata des places habilitées à l'aide sociale.</p>
--	---	--

(*) la TVA à 20% peut être ajoutée au montant HT si l'ESMS n'est pas assujéti à la TVA et ne récupère pas une partie de la TVA au titre du dispositif de Livraison A Soi-Même (LASM) ou via le Fonds de Compensation de la TVA (FCTVA).

Dans ces 3 situations (ESMS assujetti à la TVA, LASM, FCTVA), la dépense subventionnable doit rester calculée en HT car la TVA ne sera pas réellement et définitivement supportée en totalité par l'établissement.

A noter que la situation de l'ESMS au regard de la TVA donne lieu à une **attestation sur l'honneur constitutive du dossier de demande** à retourner à l'ARS.

Le calcul présenté ci-dessus permet de connaître le coût plafond du projet sur la base duquel sera calculée l'aide potentiellement attribuée.

Afin de ne pas faire d'erreur, il conviendra de comparer le montant éligible CNSA HT inscrit dans votre plan de financement avec le coût plafond CNSA HT (Montant de la dépense subventionnable HT) que vous aurez calculé en utilisant la formule ci-dessus.

Si ce dernier est inférieur au coût plafond CNSA calculé alors il conviendra de garder ce qui est inscrit dans votre plan de financement. A l'inverse, vous devrez retenir le plafond.

Les coûts de l'opération d'investissement à retenir sont les coûts « toutes dépenses confondues » (TDC).

Enfin, pour calculer votre aide, il vous suffira d'appliquer le taux d'aide souhaité.

1.2. Le complément écologique :

Depuis 2022, l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine réserve 5 M€ de CNR (crédits non reconductibles) par an pour l'attribution d'un « complément écologique » pour les projets du secteur des personnes âgées dont le volet environnemental a été considéré comme remarquable.

Cette action, reconduite en 2025 **et étendue au champ du handicap selon les crédits disponibles**, vient répondre aux enjeux de la transition énergétique et vise à inciter les établissements à s'emparer des enjeux essentiels du développement durable et de la décarbonation du secteur médico-social.

Pour pouvoir bénéficier de cet accompagnement, les établissements devront remplir l'annexe régionale transmise lors de l'envoi des dossiers de demande d'aide.

Cet élément et les autres documents envoyés au cours de l'instruction seront ensuite analysés par un jury (interne ARS avec des intervenants extérieurs comme l'ANAP ou la CARSAT par exemple) qui proposera à la direction de l'ARS – DPSA, les structures qui pourraient bénéficier d'un accompagnement supplémentaire entre 0 et 5 % maximum.

L'ARS souhaite valoriser les actions mises en pratique sur le volet transition écologique. Ainsi un « groupe de pratique régional dédié au complément écologique » a été initié par l'ARS Nouvelle-Aquitaine et aura comme objectif premier de faire un retour d'expérience sur les projets précédemment accompagnés.

2. Secteur Tiers-Lieux

Les subventions qui seront allouées pour les Tiers-Lieux pourront aller jusqu'à 80% maximum du coût total HT ou TTC du projet (cf supra sur le traitement de la TVA), sans distinction entre les travaux, les équipements ou les prestations intellectuelles ou d'accompagnement.

Pour être éligibles à une aide, les demandes d'accompagnement des établissements devront être comprises entre 25 000€ et 150 000€.

Vous pourrez trouver des informations sur les Tiers-Lieux en vous référant aux liens suivants :

- Cahier des charges de l'Appel à projets tiers-lieux 2021 : [Un tiers-lieu dans votre EHPAD | CNSA](#)
 - Définition des Tiers-Lieux et de multiples exemples ainsi que des ressources et outils : <https://francetierslieux.fr/>
 - Prenez contact avec les lieux ressources dédiés à l'accompagnement de l'émergence de tiers-lieu en région : les réseaux régionaux : <https://francetierslieux.fr/>
- Plus près de chez vous, vous pouvez aussi vous appuyer sur les structures labellisées « fabriques de territoire » : <https://societenumerique.gouv.fr/tierslieux/>
- Infos pratiques des Tiers-Lieux par la CNSA : <https://www.cnsa.fr/documentation-et-donnees-espace-presse/2022/communiqu%C3%A9-les-ehpad-et-leurs-residents-au-coeur-de-leur-quartier-grace-a-25-tiers-lieux>

3. L'attribution des aides

3.1 Attribution d'une aide PAI

Les crédits PAI seront alloués pour compenser les coûts liés à la réalisation des opérations prioritaires de l'ARS de construction neuve, de reconstruction ou encore de réhabilitation.

Sur le champ PA, l'objectif général de l'aide PAI, tel que souhaité par l'ARS Nouvelle-Aquitaine est de faire baisser les prix de journée pour que ces derniers se rapprochent ou atteignent le prix de journée moyen départemental autorisé.

La subvention PAI est transférable aux budgets d'exploitation sous forme de « *quotes-parts de subventions virées aux comptes de résultat* » et vient compenser les futures dotations aux amortissements de manière linéaire en lien avec la durée d'amortissement.

3.2 Attribution d'une aide CNR

Pour les EHPAD, les crédits non reconductibles (CNR) « investissements » sont encadrés par la réglementation et ont pour unique finalité la compensation des futurs frais financiers d'emprunts.

Ils seront alloués en une fois et ils participeront donc aux plans de financement des projets en renforçant l'autofinancement possible et en réduisant le recours à l'emprunt.

Ces CNR seront à provisionner au compte 142 « provisions réglementées pour le renouvellement des immobilisation ».

Cette aide est transférable aux budgets via des reprises comptables et vient réduire l'impact des frais financiers d'emprunts sur l'évolution du prix de journée hébergement.

Les frais financiers d'emprunts étant dégressifs dans le temps, les reprises sur la provision suivront cette dégressivité.

Enfin et toujours en application de la réglementation, l'allocation de CNR « investissements » est retracée dans une convention frais financiers entre l'ARS et l'établissement bénéficiaire.

A noter que sur le champ PH, les CNR peuvent également compenser les surcoûts liés à l'amortissement des investissements. Le traitement comptable est identique à la compensation des frais financiers d'emprunts et leur allocation donne également lieu à la conclusion d'une convention entre l'ARS et l'établissement.

III. Le dossier de demande d'aide 2025

L'identification des projets susceptibles de bénéficier d'une aide PAI a été réalisée grâce à des temps d'échange effectués lors du 1^{er} trimestre 2025 en présence des Conseils Départementaux.

Par la suite, un webinaire de présentation pour les établissements identifiés a été réalisé.

À l'issue de celui-ci, les structures seront invitées par mail à compléter le dossier de demande dans l'outil GALIS Web.

Attention, seuls les dossiers des établissements programmés seront instruits dans l'outil GALIS Web.

Les établissements devront joindre les éléments suivants dans l'outil GALIS :

1. La grille d'autodiagnostic ANAP

Cet outil qui se décompose en 3 onglets, est obligatoire pour les structures du champ Personnes Agées. Elle permet de donner une vision globale sur la situation immobilière, capacitaire et financière d'une structure et contribue à analyser la pertinence d'un projet vis-à-vis des attentes de la CNSA. Pour le PAI 2025, la grille d'autodiagnostic sera à compléter via le lien suivant : [Autodiagnostic - Projet immobilier EHPAD \(office.com\)](https://office.com)

2. Les documents budgétaires et financiers

L'utilisation de la maquette de PPI disponible sur le site de l'ARS est **obligatoire**. Elle est disponible sur le site de l'ARS Nouvelle-Aquitaine : : <https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/plan-pluriannuel-dinvestissement-ppi>

Pour juger de l'opportunité financière des projets, les établissements du champ PA devront joindre un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) à l'ARS ainsi qu'au Conseil Départemental.

L'ARS Nouvelle-Aquitaine sera attentive au respect des règles de transmission ainsi qu'à l'exhaustivité du remplissage des documents et de leurs différentes parties.

À ce titre, nous tenons à rappeler les points suivants :

- ✓ Transmettre deux maquettes (simulation à 15% d'aide maximum pour les PA / 60% maximum pour les PH et avec 0% d'aide) ;
- ✓ Ne pas modifier la maquette, toute modification pouvant avoir des conséquences sur les autocontrôles et les cohérences entre onglets ;
- ✓ Remplir les 2 premiers onglets d'identification ;
- ✓ Remplir les cases bleues de l'annexe 10 (permettant d'identifier la situation budgétaire avant-projet) ;
- ✓ Intégrer les investissements de renouvellement ou courants (Annexe 2 et Annexe 10) ;
- ✓ Détailler le plan d'investissement (Annexe 5) et faire apparaître un amortissement par composante pour les différentes parties du projet principal.

Pour les EHPAD rattachés à un Centre hospitalier, il est attendu les documents suivants :

- Un document qui présente une synthèse descriptive des investissements et des financements prévus sur les 5 prochaines années pour les budgets H, E et autres ;
- Le dernier PGFP sanitaire lié et validé par l'ARS (PGFP 2025), éventuellement mis à jour si des nouveautés sont intervenues depuis la validation ;
- Un focus sur le projet d'investissement de l'établissement concerné en pluriannuel et son financement sans aide PAI ou avec une aide PAI maximum de 15% (présenter 2 versions de PGFP, un avec aide et un sans aide) ;
- Une maquette PPI avec 2 versions (une sans aide PAI et une avec une aide de 15% maximum). Les annexes à compléter sont : les annexes 5, 6, 7, 10 et 10 Hébergement (les annexes 4, 8 et 2 ne seront pas à compléter).

A noter que la soutenabilité financière sera appréciée sur la base du PGFP et la soutenabilité budgétaire sur la base de la maquette PPI.

Concernant les dossiers avec bailleurs, il est attendu les documents suivants : un Plan de financement du bailleur présenté sans aide PAI ou avec une aide PAI (15% maximum pour PA et 60% maximum pour PH) ;

- La décomposition de la redevance immobilière à la charge de l'ESMS (document standardisé de l'ANAP) ;
- La répartition des obligations de réparation et d'entretien entre le propriétaire et le gestionnaire (document standardisé de l'ANAP) ;
- Les actions d'investissements à engager au cours de l'année N ;
- Pour les EHPAD : un document qui présente l'évolution des surcoûts d'exploitation du budget hébergement, avec ou sans aide PAI et sa déclinaison en Prix de journée Hébergement.

3. La grille annexe régionale QVCT / Développement Durable :

Comme indiqué précédemment, les établissements pour personnes âgées et handicapées qui bénéficieront d'une subvention PAI de 15% (maximum), pourront également obtenir un « complément écologique » de l'ordre de 1% à 5 % de leur dépense subventionnable.

Pour pouvoir en bénéficier, les structures devront renseigner la grille annexe régionale QVCT / Développement Durable.

4. La fiche transformation de l'offre

En 2024, les directives gouvernementales en matière de transformation de l'offre du secteur du handicap (CNH) ont amené l'Agence à structurer différemment l'instruction et le financement des dossiers d'investissements.

Ainsi, une fiche « transformation de l'offre » sera à compléter pour chaque établissement PH souhaitant bénéficier d'un accompagnement PAI.

L'objectif de celle-ci étant de justifier d'un projet « transformant », les informations ci-dessous seront demandées :

- La/Les mesure(s) intégrées à l'opération immobilière ;
- En quoi permettent-elles de renforcer/accélérer la transformation de l'offre médico-social et pour quels types de parcours ;
- Descriptif de/des mesure(s) ;
- Financement CNH déjà accordés par l'ARS ;

5. L'attestation sur l'honneur concernant la TVA

Comme exposé précédemment, le calcul de la dépense subventionnable se fait sur la base des coûts TDC HT ou TTC selon la situation de l'établissement vis-à-vis de la TVA.

Afin de s'assurer de la conformité des modalités de calcul de la dépense subventionnable, une attestation sur l'honneur est à joindre au dossier de demande.