

FICHE N°11

SUBVENTIONS, PRETS ET AIDES POSSIBLES

Champ d'application

- Etablissements publics
- Etablissements privés
- Etablissements privés non lucratifs

Contexte

L'obtention d'aides, de subventions ou encore de conditions favorables d'emprunts constitue un enjeu financier majeur d'une opération immobilière.

Lorsque ces soutiens viennent en diminution du coût du projet, ils limitent le recours à l'emprunt, et la dépendance financière de l'établissement. La structure se garde ainsi des possibilités d'investir dans un futur plus ou moins proche, et réduit l'impact des charges d'emprunts répercutées sur le reste à charge du résident.

L'octroi d'aides peut aussi être synonyme de moyens financiers supplémentaires pour le projet. Le décideur peut envisager de nouvelles perspectives pour celui-ci, que ce soit en termes d'équipements et d'installations, d'aménagements mais aussi en termes de modalités d'accueil des usagers. Elle constitue dès lors une nouvelle source d'amélioration du service rendu aux résidents de la structure sans pour autant qu'ils aient à supporter une charge supplémentaire.

Enjeux

Le subventionnement du projet est une étape majeure dans un projet immobilier de par les enjeux budgétaires et financiers qu'il représente.

Enjeux budgétaires :

- La maîtrise du reste à charge à un niveau soutenable pour le résident
- La diminution du montant des emprunts à contracter
- L'obtention de moyens supplémentaires hors plan de financement initial

Enjeux financiers :

- L'obtention de conditions d'emprunts favorables et d'avantages fiscaux liés à l'éligibilité aux prêts finançant les logements sociaux
- L'impact de l'amortissement ou non des subventions sur les ratios financiers et comptables de l'établissement

- La mise en parallèle dans le plan de financement prévisionnel de l'échelonnement des règlements afférents à la réalisation du projet, avec celui du versement des subventions. Cette analyse permet d'anticiper d'éventuelles difficultés de trésorerie.

Enjeux en termes d'activité

- Maintien de l'attractivité de l'établissement auprès du public visé
- Atteinte de l'activité cible de l'établissement

Enjeux de qualité

- Maintien ou amélioration de la qualité de la prestation proposée au regard des besoins des résidents
- Intégration de démarches novatrices et innovantes

Description

LES AIDES DE L'ETAT

Les prêts

Afin de stimuler l'investissement dans le secteur, l'Etat a mis en place diverses formes de prêts. L'éligibilité à ceux-ci est notamment conditionnée par la nature des travaux réalisés, la performance énergétique du projet immobilier et le statut juridique de l'établissement.

Pour l'ensemble des prêts présentés ci-après, le choix du mode de remboursement appartient à l'emprunteur. Les possibilités sont les mêmes que pour les emprunts bancaires « classiques », à savoir : le remboursement par annuités constantes ou le remboursement par amortissement constant du capital.

Pour chacun des emprunts, l'amortissement peut être différé de 24 mois.

Financement de la construction et de la réhabilitation

Le Prêt Locatif Social (PLS)

- Critères d'éligibilités et caractéristiques :

L'éligibilité au PLS dépend de la nature des travaux réalisés. Les opérations répondant aux conditions sont **l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements locatifs neufs, la construction de logements locatifs sociaux ou de logements en structure collective destinés à des personnes âgées, l'acquisition de locaux en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux, l'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une Vente en Etat Futur Achèvement (VEFA)**. Le logement considéré doit être le logement principal du locataire.

Le montant financé au titre du PLS est au moins égal à **la moitié du coût de revient de l'opération, subventions déduites**. Il peut aller jusqu'à la totalité.

Le taux d'intérêt du prêt est révisable, il est indexé sur le taux du livret A.

La souscription d'un PLS permet aussi de bénéficier de préfinancements (3 à 24 mois), le différé de remboursement est total, c'est-à-dire qu'il s'applique à la fois aux intérêts et au capital emprunté.

▪ Avantages liés au PLS:

Le PLS permet au souscripteur de bénéficier :

- d'un taux de TVA réduit de 5,5% pour les travaux de construction et d'extension (neuf) ainsi que pour les travaux de réhabilitation ;
- D'une exonération de taxe foncière pendant 15 à 25 ans sur les propriétés bâties à compter de l'année de réalisation du projet.

La souscription d'un PLS ouvre les droits à l'allocation personnalisée au logement pour l'établissement.

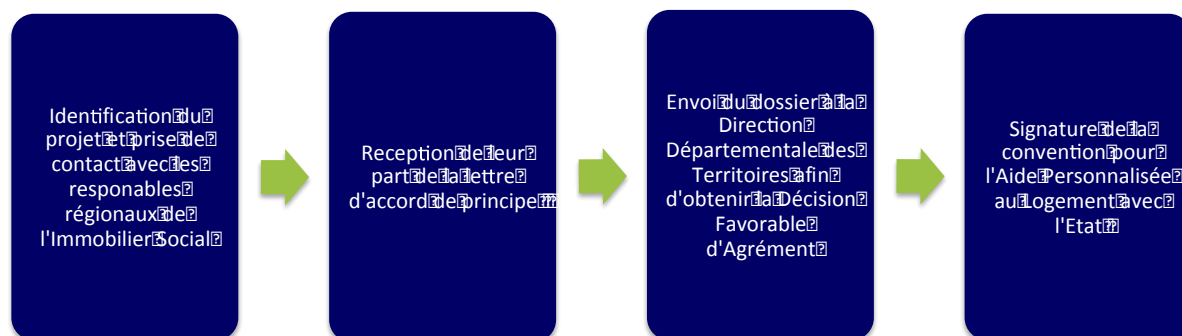
▪ Qui peut prétendre à un PLS :

La souscription du PLS est possible pour les EHPAD publics réalisant un projet immobilier dont les caractéristiques sont éligibles au PLS.

▪ Démarches et organismes prêteurs :

Le PLS peut être contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), mais également auprès des établissements bancaires ayant signé une convention avec la CDC (Crédit Foncier de France, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Caisse d'Epargne, Crédit Coopératif, Société Générale et Banque Postale). Les autres formes de prêts ne sont proposées que par la Caisse des Dépôts.

La démarche d'obtention du PLS se fait en quatre étapes :



Les établissements bancaires soutiennent les emprunteurs tout au long de la démarche dans la constitution du dossier de demande.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Le PLUS est le prêt le plus fréquemment sollicité pour le financement de logements sociaux.

■ Critères d'éligibilité :

Les opérations immobilières éligibles à ce financement sont la **construction ou l'acquisition (en VEFA ou non) de logements sociaux, l'acquisition de locaux en vue de les transformer en logements locatifs sociaux**, ou encore, dans une logique d'anticipation foncière, **l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements sociaux** dans les 3 ans.

Le montant du prêt peut couvrir la totalité du prix de revient du projet, après déduction des subventions.

■ Avantages liés au PLUS:

Le financement d'un projet par le PLUS permet **l'obtention d'une subvention de l'Etat pour le projet** à hauteur de :

- 5% du coût de l'opération pour les projets de construction neuve (sur dérogation, ce taux peut être modifié dans la limite de 6,5% du coût de l'opération)
- 10% du coût de l'opération pour les projets d'acquisition/amélioration (sur dérogation, ce taux peut être modifié dans la limite de 11,5% du coût de l'opération)

Les logements financés sont soumis à **la passation d'une convention à l'APL** avec l'Etat dont la durée est au moins égale à celle du prêt.

Ce financement octroie des avantages fiscaux à ses bénéficiaires :

- L'application d'un taux de **TVA réduit de 5,5% sur les travaux réalisés ;**
- **L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans.**

■ Qui peut prétendre à un PLUS :

Le PLUS peut être contracté par les organismes HLM, les collectivités locales n'ayant pas d'organisme de logements social sur leur territoire, ou encore les organismes à gestion désintéressée disposant d'un agrément de maîtrise d'ouvrage du ministère du logement.

Les bénéficiaires du PLUS doivent s'engager à assurer eux-mêmes la gestion des logements ou à la confier à un organisme compétent.

Ce prêt n'est délivré que par la Caisse des Dépôts et Consignation.

Le Prêt Habitat, Amélioration, Restructuration, Extension (PHARE)

L'éligibilité au prêt PHARE porte sur **les projets de construction, d'acquisition en VEFA ou de réhabilitation.**

Il est réservé **aux établissements habilités à 100% à l'aide sociale** et peut être cumulé avec le PLS.

Cependant, **les logements financés par ce prêt ne peuvent pas être conventionnés à l'APL.** Cette limite est à intégrer lors de l'élaboration du projet afin d'éviter des difficultés financières et de prévenir les risques d'impayés de la part des futurs résidents.

S'il est prévu que la structure soit conventionnée à l'APL, le projet devra être financé par un autre financement proposé par la CDC et permettant ce conventionnement APL.

Ce financement peut être contracté par les organismes de logements sociaux, les établissements publics, les collectivités locales et leur groupement et les organisations privées à but non-lucratif.

Financement pour la réhabilitation

L'Eco-prêt Logement Social

Les opérations éligibles à l'éco-prêt logement social sont **les opérations de réhabilitation thermiques** sur des structures ayant fait l'objet d'un audit thermique préalable justifiant la nécessité des travaux. Ce prêt est cumulable avec le Prêt à la Réhabilitation (PAM)

Seuls les EHPAD ayant une convention APL et situés en métropole peuvent bénéficier de ce financement.

Le Prêt à la Réhabilitation (PAM)

Ce prêt est contractable pour les opérations **de réhabilitation, de rénovation, ou d'amélioration des structures existantes**. Il est cumulable avec l'éco-prêt logement social.

Les emprunteurs éligibles à ce mode de financement sont les organismes à loyers modérés, les établissements publics à caractère administratif sous tutelle de collectivités locales et gestionnaires de logements, des personnes morales réhabilitant des logements conventionnés (dans ce cas, les organismes gestionnaires de ces logements doivent détenir un droit réel de propriété sur les logements pour pouvoir bénéficier du PAM : bail à réhabilitation, bail emphytéotique).

Le Plan d'aide à l'investissement (PAI)

La loi de financement de la sécurité sociale de 2008 a fixé comme mission à la Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) d'apporter son soutien financier à des projets de restructuration et d'extension de capacité. Cette démarche avait déjà été initiée par l'organisme dès 2006.

L'aide apportée par la CNSA à ces projets se fait au travers du Plan d'Aide à l'Investissement qui est financé par les excédents budgétaires de la caisse générée par une sous-utilisation de ses produits. La valeur du PAI est ensuite allouée entre les ARS qui ont en charge la gestion et la répartition de l'enveloppe budgétaire qui leur ait attribuée.

■ Critères d'éligibilités et caractéristiques :

L'éligibilité au PAI requiert que **l'EHPAD soit habilité à l'aide sociale et qu'il soit en fonctionnement**.

Les opérations d'investissement immobilier éligibles concernent :

- **la mise aux normes techniques et sécuritaires des locaux**
- **la modernisation des locaux en fonctionnement, par restructuration ou reconstruction des locaux**
- **la création de places nouvelles autorisées pour les capacités habilitées à l'aide sociale**
- **les études de faisabilité préalables qui seraient nécessaires à la conception des opérations d'investissement, notamment lors d'opérations complexes de restructuration qui s'inscrivent dans une démarche qualité**
- **les opérations d'investissement reposant sur une VEFA**

Le montant de la dépense éligible au PAI intègre aussi les dépenses connexes à l'élaboration d'un projet immobilier (les dépenses intellectuelles liées à la création et au suivi de l'ouvrage).

Un barème est fixé concernant les coûts de l'opération pris en compte dans le calcul de la subvention :

- **Réhabilitation : 1 500€ HT/m²**
- **Neuf : 1 900€ HT /m²**

L'aide à l'investissement, calculée sur la base de la dépense subventionnée, est plafonnée à 40% pour les établissements pour personnes âgées. **Cette subvention est amortissable.**

Les DOM-TOM ayant un équipement en termes d'accueil des personnes âgées en constitution ne sont pas soumis aux plafonds ci-dessus.

Plusieurs variables entrent en jeu dans le calcul du taux de subvention accordé :

- **L'existence d'un Plan Pluriannuel d'Investissement** faisant apparaître l'autofinancement mobilisable et l'impact de l'investissement sur les coûts de fonctionnement (cf. Fiche n° 13)
- **La capacité d'investissement** de l'établissement
- **La reprise éventuelle sur la réserve de trésorerie**
- **Les co-financements mobilisables**

Néanmoins, certains types d'opérations ne sont pas éligibles au PAI. Il s'agit notamment des opérations en cours de réalisation et pour lesquelles un ordre de service a été émis avant la décision attributive de subvention, des coûts d'acquisition foncière ou immobilière, des travaux d'entretien courant, des mises aux normes techniques ou de sécurité ne relevant pas de prescriptions légales ou ne s'intégrant pas dans un projet global d'amélioration de la qualité de vie des personnes accompagnées.

Le PAI est une aide à l'investissement à caractère non-reconductible, elle est cependant amortissable.

■ Gestion du PAI et octroi des fonds :

Les objectifs du PAI sont fixés chaque année par la CNSA.

Chaque ARS reçoit la notification de l'enveloppe, dite « autorisation d'engagement », qui lui est attribuée pour l'année, charge à elle de les répartir entre les projets immobiliers se réalisant sur son territoire et répondant aux objectifs annuels fixés par la CNSA.

Les ARS versent l'aide octroyée aux bénéficiaires en 3 fois:

- 30 % à la réception de l'acte juridique engageant les travaux ou études et de l'IBAN et du BIC original du maître d'ouvrage ;
- 40 % à la réception du bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant à 50 % du coût total des travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par le maître d'ouvrage et le comptable;
- 30 % à la réception de l'attestation définitive de fin de travaux et du bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant au coût total des travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par le maître d'ouvrage et le comptable.

Concernant **les opérations réalisées en VEFA**, les modalités de paiement varient :

- 30 % à la réception de l'acte juridique engageant les travaux
 - 40 % à la réception du bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant à 70% du coût total d'acquisition des locaux en vente en état futur d'achèvement, visé par le maître d'œuvre et certifié par l'acquéreur
 - 30 % à l'achèvement des travaux, sur présentation du procès-verbal de remise des clés et du bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant au coût total d'acquisition des locaux vendus en état futur d'achèvement, visé par le maître d'œuvre et certifié par l'acquéreur
- Démarche à suivre :
- Dépôt, auprès de l'ARS, d'un dossier de demande d'aide à l'investissement décrivant l'opération (nature des travaux, surfaces, calendrier prévisionnel de réalisation, plan prévisionnel de financement du projet, impact sur le prix de journée).
 - A réception de la notification de l'octroi de l'aide PAI, dépôt du plan de financement définitif de l'opération et d'un échéancier de travaux auprès de l'ARS et signature de la convention liant le maître d'ouvrage et l'ARS.

Les crédits non-reconductibles

Dans le but, de limiter l'augmentation du reste à charge des résidents suite à un investissement, l'Assurance Maladie via les ARS, peut compenser les frais financiers (tout ou partie) inhérents aux emprunts effectués.

Seuls les EHPAD habilités à l'aide sociale pour la totalité de leurs places sont éligibles à ce dispositif.

L'article [D314-205 du CASF](#) fixe les conditions à remplir pour pouvoir prétendre à ce dispositif :

- un Plan pluriannuel approuvé par le président du Conseil Départemental
- un taux d'endettement de l'établissement inférieur à 50%
- L'établissement ou le service pratique une politique de dépôts et cautionnements ;
- Les reprises sur les réserves de trésorerie ou de couverture du besoin en fonds de roulement ont, le cas échéant, été effectuées si les conditions prévues à l'article R. 314-48 sont réunies ;
- Les liquidités permanentes de l'établissement ou du service ne dépassent pas un niveau égal ou supérieur à trente jours d'exploitation.

Les crédits octroyés en compensation des frais financiers sont imputés en charges de la section tarifaire afférente aux « soins » en procédant à une dotation au compte de provision réglementée pour le renouvellement des immobilisations. Pour compenser les frais financiers, ils sont ensuite imputés via une reprise de prévisions sur la section tarifaire afférente à l'hébergement.

Les frais financiers pouvant être pris en charge doivent être consécutifs à un emprunt réalisé pour le projet et la somme versée ne peut pas venir en déduction du montant global emprunté.

LES AIDES REGIONALES ET DEPARTEMENTALES

Aides régionales

En fonction des orientations politiques prises pour la région, les Conseils Régionaux peuvent venir en soutien au projet d'investissement. Il appartient à chaque Conseil Régional de mettre en place ou non ce type de subvention, et de définir ses critères d'attribution (territoriaux, environnementaux...).

Les établissements, qu'ils soient publics ou privés (lucratifs ou non), peuvent être éligibles à ces subventions.

Se rapprocher du Conseil Régional pour connaître les possibilités et les critères d'attribution.

Aides départementales :

Du fait de la compétence qui leur est conférée en matière de prise en charge de la personne âgée, les Conseils Départementaux peuvent intervenir de manières diverses pour le financement des projets immobiliers.

Différents rapports indiquent un financement moyen des projets à hauteur de 10 à 20% du montant global de l'investissement.

Les établissements, qu'ils soient publics, privés (lucratifs ou non), peuvent être éligibles à ces subventions.

Se rapprocher du Conseil Départemental pour connaître les possibilités et les critères de financement.

LES AIDES DU FEDER

- L'Union Européenne, via son Fond Européen pour le Développement Régional peut soutenir certains projets immobiliers.
Cette aide portera sur des projets innovants en matière d'économie d'énergie.

La constitution des dossiers est complexe, c'est pourquoi il est conseillé de se tourner vers les interlocuteurs régionaux compétents sur le sujet. Ils apporteront les renseignements utiles quant à l'éligibilité du projet aux subventions et le soutien nécessaire dans la constitution du dossier de demande.

Les délais de versement des montants accordés peuvent être longs (12 à 24 mois), en cas d'éligibilité du projet, l'avance du montant accordé est donc à prévoir dans le plan de financement du projet.

- Liens utiles :
<http://www.europe-en-france.gouv.fr>
<http://www.geroscopie.fr/print.asp?67A0528B4889>

LES AIDES D'AUTRES ORGANISMES

Les prêts sans intérêts de la CNAV et de la CRAM:

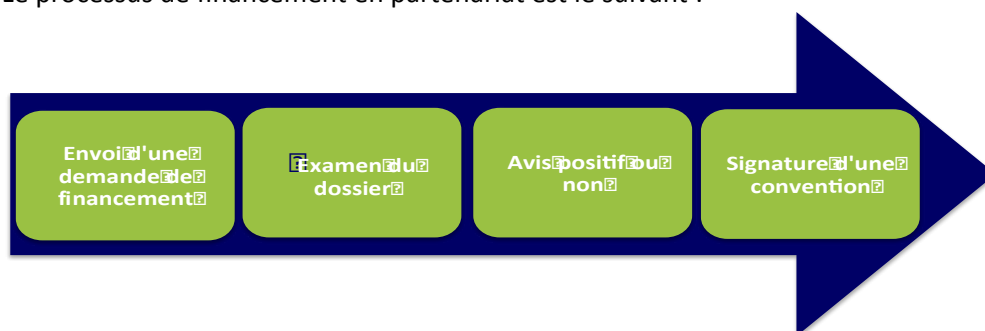
Dans le cadre de projets immobiliers, les organismes de protection sociale, la CNAV et la CARSAT, peuvent venir en soutien. Selon l'ampleur du projet, l'aide accordée peut être une subvention, mais aussi un prêt sans intérêt.

Le montant du prêt ne peut dépasser 30% du coût global de l'investissement.

Seuls les lieux de vie de personnes non-dépendantes (GIR 5 et 6), mais socialement fragilisées sont éligibles à ces prêts.

Les fédérations Agirc et Arrco

- Ces fédérations réunissent une vingtaine de caisses de retraite, qui coordonnent ensemble les orientations qu'elles souhaitent donner aux actions sociales qu'elles mènent.
- Les fédérations, et donc les caisses de retraite subventionnent des projets d'investissements immobiliers. En contrepartie, elles acquièrent un droit prioritaire pour l'octroi de places à leurs adhérents au sein de l'établissement concerné.
- Les subventions peuvent être versées pour des opérations de construction, de réhabilitation ou d'extension.
- Le processus de financement en partenariat est le suivant :



L'AMORTISSEMENT DES SUBVENTIONS

Il existe deux formes de subventions :

- **Les subventions non amortissables (non-transférables)**
Elles permettent de minorer le recours à l'emprunt (et ainsi de limiter les frais financiers), et augmentent durablement le fond de roulement d'investissement de l'établissement.
- **Les subventions amortissables (transférables)**
Elles permettent de minorer les frais financiers mais réduisent aussi les dotations aux amortissements, et minorent ainsi le renouvellement de la CAF de l'établissement. La quote-part annuelle de subvention vient en réduction des charges d'amortissement. Cet amortissement de la subvention augmente son efficacité, il réduit l'impact des opérations d'investissement sur les budgets de l'établissement et notamment sur le prix de journée à la charge des résidents. Cependant, la subvention n'est pas inscrite au passif du bilan, ainsi, au terme du cycle d'investissement cela impose, soit son renouvellement, soit le recours à l'emprunt.

Points d'attention

- La transférabilité ou non des subventions.
- **Les prêts proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations sont tous des emprunts à taux variables** ce qui peut, pour des emprunts de longue durée, représenter un risque en cas d'augmentation importante du taux d'intérêt.
- Prendre connaissance **des délais de versements des subventions accordées**, afin d'anticiper d'éventuelles avances de trésorerie.

Liens éventuels avec d'autres fiches

- Fiche n°10 : Les différents modes de financement et leur impact sur le compte de résultat
- Fiche n°12 : La taxe sur la valeur ajoutée
- Fiche n°13 : Le Plan pluriannuel d'investissement

Pour aller plus loin...

- Retrait des dossiers de demande de prêts : <http://www.caissedesdepots.fr>
- <http://www.agircarrco-actions sociale.fr>
- Circulaire relative au PLS : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20041/A0010065.htm>
- Circulaire relative au PLUS : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO199920/A0200049.htm>
- Circulaire relative au PLUS : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO199920/A0200049.htm>
- Instruction technique du 29 avril 2009 relative à la mise en oeuvre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées et pour personnes handicapées (enfants et adultes) en 2009) (Article 69 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2008)
- Information sur les orientations annuelles données au PAI : <http://www.cnsa.fr>
- Circulaire DGCS/SD5C/DSS/CNSA n°2014-94 du 28 mars 2014 relative aux orientations de l'exercice 2014 pour la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes handicapées et des personnes âgées, Annexe 6
http://www.sante.gouv.fr/fichiers/bo/2014/14-04/ste_20140004_0000_0061.pdf