



Foire aux questions PAI IMMOBILIER 2023 Appui à la constitution du dossier de demande d'aide financière

👉 FAQ

👉 GLOSSAIRE

<https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/plan-daide-investissement-pai-immobilier-2023-destination-des-esms-accueillant-des-personnes-agees>

ARS-PDL-DOSA-INV@ars.sante.fr

<https://www.mapes-pdl.fr>

investissements@mapes-pdl.fr

Cette Foire aux Questions, créée et alimentée par l'ARS et la MAPES, est protégée.

Elle s'adresse particulièrement aux ESMS de la région Pays-de-la-Loire.

Son utilisation dans d'autres régions et sa diffusion sur d'autres sites internet doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de l'ARS.

Thèmes	Sujet	Questions	Réponses mises à jour	CASE CORRESPONDANTE FORMULAIRE ARS CNSA
Calendrier	<i>Dépôt des dossiers</i>	Quelle est la date limite de dépôt des dossiers?	Les dossiers seront à retourner à l'ARS par voie électronique, à l'adresse ars-pdl-dosa-inv@ars.sante.fr, au plus tard le 20 août 2023	
Calendrier	<i>Notifications</i>	A quelle date l'établissement sera notifié de la subvention?	Les notifications aux candidats seront envoyées par courrier postal au plus tard le 15 novembre 2023	
Complétude du dossier	<i>Emprunts</i>	L'établissement doit-il disposer d'une proposition bancaire ferme et en cours de validité?	Sur hypothèse, et au mieux sur la base d'une lettre d'offre indicative	
Complétude du dossier	<i>Calcul SDO</i>	Comment calculer le coût du m ² SDO construit TDC de l'opération éligible CNSA ?	Le coût du m ² SDO construit TDC de la part éligible CNSA est calculé automatiquement par le formulaire Excel dans la fiche nommée "coût de l'opération". Il s'agit du ratio entre le coût TDC de la part éligible et le nombre de m ² SDO éligibles de l'opération.	Fiche 6 : coût de l'opération
Complétude du dossier	<i>Arrêté d'autorisation</i>	Où trouver la date du dernier arrêté d'autorisation ?	L'arrêté d'autorisation ou de renouvellement d'autorisation consiste en un document co-signé de l'ARS et du Conseil départemental, publié au Recueil des actes administratif, mentionnant notamment les capacités autorisées, l'éventuelle habilitation à l'aide sociale, les caractéristiques FINESS de l'établissement.	
Complétude du dossier	<i>Prix de journée</i>	Quel est le prix de journée moyen départemental ?	Le prix de journée moyen départemental peut être fourni par les services du Conseil départemental. Lorsque ces derniers ne peuvent pas fournir l'information, laisser le champ vide.	
Complétude du dossier	<i>Clé de répartition</i>	Comment déterminer la clé de répartition?	<p>Lorsqu'une opération comporte une partie éligible à un financement CNSA et une partie non éligible (par exemple un foyer de vie, des surfaces dédiées à des activités sanitaires (médecine, SSR, USLD, etc.), une crèche, ou toute autre activité non médicalisée), il est nécessaire de définir une clé de répartition qui sera utilisée dans le suivi de l'opération : elle servira à calculer le coût de la part éligible au sein du coût global de l'opération. En effet, ce sera le seul moyen d'identifier la part éligible, en cours et en fin d'opération, car les lots de travaux sont très généralement communs entre la part éligible et la part non éligible d'une même opération.</p> <p>La clé de répartition doit être proposée par l'établissement. Cette clé de répartition peut être un pro rata de surfaces, un pro rata de nombre de lits et places, ou tout autre pro rata à préciser par l'établissement.</p> <p>NB : les coûts relevant de locaux communs sont également à répartir entre la part éligible et la part non éligible.</p>	Fiche 6a : le cas échéant, périmètre non éligible au sein de l'opération et clé de répartition
Complétude du dossier	<i>Aide CNSA</i>	Comment déterminer l'aide à l'investissement CNSA? Jusqu'à quelle hauteur, demander une subvention CNSA pour une opération TTC de X millions ?	<p>Sur le secteur PA, pour l'année 2023, si le projet présenté est éligible à un financement, il est prévu que l'arbitrage pour la subvention s'appuie sur un socle de financement de 8,5 %, auquel peuvent éventuellement s'ajouter des bonifications volontairement incitatives afin que le projet se distingue par son aptitude à oeuvrer en faveur de la transformation de l'offre à l'échelle territoriale, de la diversification de ses financements et en faveur de la qualité environnementale. Il est à noter que le plafond de financement ne pourra excéder les 20 % de la dépense subventionnable.</p> <p>Le montant d'aide à indiquer dans le dossier est indicatif et permet d'évaluer l'impact sur le prix de journée (cf. outil ANAP pour simulation de scénarios par le gestionnaire). L'hypothèse d'aide dépend également de la soutenabilité financière de l'opération.</p>	Fiche 6 : coût de l'opération
Dépôt dossier	<i>Mode d'envoi</i>	Le dossier doit être retourné par mail ou courrier?	Le dossier doit être retourné uniquement par mail par lequel l'établissement recevra un accusé de réception (la date de réception du dossier PAI n'étant pas régie par la réglementation). NB : la version électronique de la trame de dossier sera requise pour l'instruction du dossier.	
Eligibilité	<i>Avancement du projet</i>	Le projet est-il suffisamment avancé pour déposer un dossier?	S'agissant de la maturité technique de l'opération : le dossier technique présenté à l'appui de la demande de financement sera au moins au stade du programme technique détaillé (PTD) validé et, lorsque c'est possible, au niveau d'un avant-projet sommaire (APS). Ceci n'est toutefois pas un critère d'éligibilité. L'objectif est tout de même que les travaux des opérations qui seront soutenus par le PAI puissent être engagés dans l'année qui suit la programmation, et donc ne pas relever d'un PAI ultérieur, option qui serait à privilégier dans le cas contraire. En tout état de cause, un dossier qui ne comporterait pas de chiffrage financier « précis » (détaillé selon les items de la trame Excel en ligne) ne pourra pas être instruit.	

Thèmes	Sujet	Questions	Réponses mises à jour	CASE CORRESPONDANTE FORMULAIRE ARS CNSA
Eligibilité	Résidence autonomie	Peut on déposer un dossier pour une résidence autonomie?	<p>Les projets au sein de résidences autonomes sont concernés par un PAI dédié, géré par la CARSAT, selon une procédure différente du PAI immobilier EHPAD. La date limite de dépôt de dossier était le 31 mai 2023. Pour davantage d'informations sur cette thématique, vous pouvez consulter le lien suivant : https://www.carsat-pl.fr/home/partenaires/action-sociale-en-faveur-du-bien-vieillir/plan-daide-a-linvestissement-des-residences-autonomie.html.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services de la CARSAT pour en savoir plus. Si un projet concerne à la fois des places d'EHPAD et de résidence autonomie, il convient de déterminer dans chacun des deux dossiers la part éligible à chaque PAI, au sein de l'opération globale.</p>	
Eligibilité	Capacitaire	Existe-t-il une dérogation au nombre de lits minimum fixé à 80 par exemple d'un pôle mutualisé ?	La possibilité de dérogation à la « taille critique » de 80 places s'entend en termes de continuité des soins 24h/24 (permanence infirmière la nuit), dans le cadre de projets territoriaux mutualisés, avec transmission d'un argumentaire en appui du dossier PAI.	
Eligibilité	UPAD	Les UPAD sont ils éligibles?	<p>Les UPAD font partie du périmètre éligible.</p> <p>Les UHR sanitaires sont à exclure du périmètre éligible de l'opération, de même que les USLD</p>	
Eligibilité	Foyer (PH)	Les foyers occupationnels du secteur des personnes handicapées sont-ils éligibles?	L'enveloppe PAI immobilier est destinée au soutien aux opérations immobilières des ESMS accueillant des personnes en situation de handicap tels que mentionnés à l'article L314-3-1 du CASF, financés au moins pour partie par l'Assurance maladie. Les foyers occupationnels, non médicalisés, ne font pas partie des structures éligibles à ce type d'aide.	
Eligibilité	Critères	Est-ce que les travaux du quotidien du type changements des ouvertures extérieurs, transformation de salle de bains, travaux sécurité incendie ... sont éligibles à l'enveloppe PAI CNSA?	Les agrégats de travaux ne sont pas éligibles à l'enveloppe PAI CNSA sauf si à la marge d'une restructuration lourde. Les travaux du quotidien doivent être auto-financés	
Eligibilité	Critères	Quels sont les principaux critères d'éligibilité?	<p>Travaux non démarrés au moment de la notification de l'aide</p> <p>Opération globale d'investissement immobilier de plus de 800 000€ TTC avec TVA à taux plein, Toutes Dépenses Confondues.</p> <p>Autres critères : cf. fiche sur les critères d'éligibilité du formulaire Excel de demande d'aide PAI et au cahier des charges de la bonification 2023.</p>	
Eligibilité	Périmètre du projet CNSA dans l'opération globale	Quelle réponse est attendue dans la case "périmètre du projet CNSA dans l'opération d'ensemble"?	Il s'agit surtout d'indiquer le poids du projet éligible à la subvention CNSA par rapport au projet d'ensemble (y compris non éligible à la subvention CNSA)	Fiche 1 : présentation du dossier
Identité de l'établissement	Nature de l'activité poursuivie par l'établissement	Qu'est-il entendu par "Existence d'un Projet de Vie" ?	Il s'agit de considérer l'existence de Projet d'Accompagnement Personnalisé pour les résidents et d'indiquer la date de mise en place	Fiche 2 : identité de l'établissement et des intervenants
Informations techniques sur l'opération	Nature des travaux	Définition de "la mise aux normes"	<p>La mise aux normes consiste à appliquer, lors de travaux de restauration, de réfection, les différentes normes associées au code de construction en vigueur, Par exemple : mettre en conformité les locaux aux normes de la sécurité incendie, de l'accessibilité aux PMR,...</p> <p>Nb : Les seules mises au normes ne sont pas éligibles au PAI 2023. Elles sont par contre éligibles quant elles sont intégrées dans une opération globale de restructuration.</p>	Fiche 4 : informations techniques sur l'opération
Informations techniques sur l'opération	Nature des travaux	Qu'est-il entendu par "Prestations intellectuelles" ?	Il s'agit par exemple de solliciter la prise en charge de certains types d'études en amont du processus (Schéma Directeur Immobilier, analyses financières, techniques,...)	Fiche 4 : informations techniques sur l'opération
Subvention	Versement de la subvention	Quel est le cadencement du versement de la subvention ?	30% au démarrage des travaux, 40% lorsque 50% des travaux sont acquittés, et 30% à l'achèvement	

SIGLE	DEFINITION
AE	Autorisation d'engagement
AJ	Accueil de jour
AMO AABCS	Assistance à maîtrise d'ouvrage Atténuation Adaptation Biodiversité Circularité Santé-Environnementale
AMU	Assistance à maîtrise d'usage
APD	Etude d'avant projet définitif
APS	Etude d'avant projet sommaire
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et santé au travail
CNSA	Caisse nationale pour la solidarité pour l'autonomie
CPER	Contrat de plan Etat Région
CP	Crédits de paiement
CPI	Contrat de promotion immobilière
FEDER	Fonds européen de développement régional
FRR	Facilité pour la reprise et la résilience (mesure France Relance)
GCSMS	Groupement de coopération sociale et médico-sociale
LASM	Livraison à soi même
PAI	Plan d'aide à l'investissement
PASA	Pôle d'activités et de soins adaptés
PLS	Prêt locatif social
PPI	Plan pluriannuel d'investissement
SDO	Surface dans l'œuvre
SU	Surface utile
TDC	Toutes dépenses confondues
UHR	Unité d'hébergement renforcée
VEFA	Vente en l'état de futur achèvement