

DIRECTION DE L'OFFRE DE SOINS (DOS)

Département Investissements immobiliers sanitaires et médico-sociaux

Objet	Cahier des charges décrivant les bonifications thématiques applicables dans le cadre de la campagne PAI Immobilier PA : année 2025
Date	Juin 2025

Ce cahier des charges présente les dispositions qui seront en vigueur pour l'instruction des dossiers déposés dans le cadre de la campagne PAI immobilier 2025, intégrant les critères d'éligibilité ainsi que les principes de bonification du taux d'aide sur trois thématiques : transformation de l'offre, qualité environnementale du projet et diversification des financements.

A. Socle PAI immobilier (PAI)	1
a. Les critères d'éligibilité	1
b. Les critères de non-éligibilité	2
B. Les principes de bonification de l'aide PAI	3
a. Bonus « Transformation de l'offre »	3
b. Bonus « Qualité Environnementale du projet »	7
c. Bonus « Diversification des financements »	12
Annexe N°1 « Les attendus détaillés »	13
Annexe N°2 « Les livrables »	16

A. SOCLE PAI IMMOBILIER (PAI)

a. LES CRITERES D'ELIGIBILITE

Outre les critères d'éligibilité nationaux (précisés par l'instruction CNSA), la mobilisation de l'enveloppe régionale du PAI immobilier sera arbitrée en cohérence avec les orientations régionales inscrites dans le PRS, qui vise à l'amélioration des conditions de prise en charge et à répondre aux enjeux d'adaptation de l'offre sur les territoires. Aussi, et compte tenu du caractère limité de l'enveloppe, les opérations retenues répondront nécessairement aux conditions suivantes :

- I. **Opération globale** d'investissement immobilier concourant à une amélioration sensible de la qualité de prise en charge et/ou concourant à la transformation de l'offre en EHPAD :
 - Restructuration ou reconstruction de locaux neufs concernant les capacités existantes, autorisées et habilitées à l'aide sociale ;
 - Travaux concernant la création de places nouvelles ou l'extension de capacités autorisées et habilitées à l'aide sociale.

La restructuration devra nécessairement intégrer une réflexion fonctionnelle associée à l'évolution de la dépendance. Elle devra résoudre l'ensemble des problématiques de qualité de prise en charge (suppression des chambres doubles, des chambres sans salle de bain, des chambres de -20m², etc).

- II. **Opérations présentant un coût total des travaux toutes dépenses confondues (TDC) TTC supérieur aux seuils « planchers »** de : 40 000 € TDC TTC pour les opérations de création de Pôles d'Activités et de Soins Adaptés, les accueils de jour, les hébergements temporaires, les SPASAD et de **800 000€ TDC TTC** pour l'ensemble des autres projets.

NB : NATURE DES DEPENSES ELIGIBLES :

- Coût des travaux, prestations intellectuelles, assurances, provisions (hors coûts d'achat du mobilier et du foncier, non éligibles)
- Rénovations et constructions immobilières durables, respectueuses de l'environnement conformément aux mesures dédiées à la rénovation et la performance énergétique des bâtiments
- Remplacement des équipements, inclus dans l'opération globale d'investissement, participant à l'amélioration des performances énergétiques et thermiques

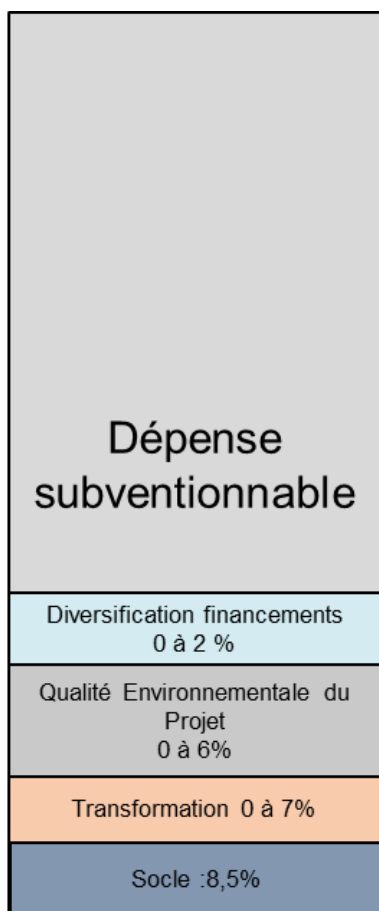
III. Opérations répondant nécessairement aux huit orientations fixées pour la « nouvelle génération d'EHPAD » :

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), cf. [Annexe1 QUALITE ARCHITECTURALE](#) ;
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, cf. [Annexe1 OUVERTURE EXTERIEUR](#) ;
4. Efficience 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 (Exemples : intégrer un maillage territorial IDE de nuit mutualisé, avoir une convention signée avec l'HAD et/ou avec l'hôpital de proximité, EMSP...) ;
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), cf. [Annexe1 PASA](#) ;
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 » ; cf. [Annexe1 PTD](#) ;
7. Soutenabilité financière de l'opération : il appartient à l'établissement de se rapprocher du Département de manière anticipée pour permettre la validation du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) au plus tard mi-septembre 2024 ;
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, cf. [Annexe1 AMU](#) ;

b. LES CRITERES DE NON-ELIGIBILITE

Un projet démarré en amont de la demande d'aide à l'investissement immobilier n'est pas éligible pour un financement PAI immobilier : L'instruction PAI précise que les actes juridiques engageant les travaux (actes d'engagement des marchés de travaux ou ordres de service travaux co-signés maître d'œuvre / maître d'ouvrage) ne doivent pas être émis avant la date de notification de la subvention 2025.

B. LES PRINCIPES DE BONIFICATION DE L'AIDE PAII



Une logique incitative de « bonification » est venue renforcer cette gradation des subventions attribuées. Les bonus peuvent ainsi être cumulés pour déterminer le taux d'aide final (cf. schéma). Cette logique de bonification vient décliner de façon opérationnelle et incitative les objectifs portés par la CNSA et le PRS Pays de la Loire.

Le financement des projets par le PAII s'appuiera sur un socle de financement cible de 8,5 % de la dépense subventionnable TDC TTC avec TVA à taux plein.

La logique de bonification viendra renforcer le taux de financement dès lors que différents objectifs seront intégrés dans le projet :

- Transformation de l'offre : de 0 à 7 % de la dépense subventionnable suivant les objectifs de transformation visés ;
- Qualité environnementale du projet : 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%.

Un plafond de financement est défini à hauteur de 20 % d'aide, rapporté à la dépense subventionnable.

Ces taux sont susceptibles d'être ajustés en cours de campagne, notamment au regard de la programmation mais également des enjeux de soutenabilité liés à l'inflation.

L'engagement du porteur de projet sera étudié en phase d'instruction. **Les bonifications octroyées à l'issue de l'instruction de la campagne PAII 2025 sont soumises à des contreparties (suivi, pièces justificatives)** prouvant l'atteinte des objectifs de moyens ou de résultats selon les cas. **Celles-ci sont précisées lors de la contractualisation de l'aide et devront être apportées avant versement.**

a. BONUS « TRANSFORMATION DE L'OFFRE »

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets pour lesquels une réflexion a été menée tant sur la connaissance des besoins en terme d'offre sur le territoire que sur la transformation de l'offre et sa diversification. Ainsi l'aide pourra être bonifiée si le projet s'inscrit dans un ou plusieurs des objectifs décrits ci-dessous (rééquilibrage territorial de l'offre, regroupement de sites, transformation de places existantes, développement de l'offre de répit, virage domiciliaire, adaptation aux publics).

L'inscription dans ces objectifs en vue d'une bonification de l'aide PAII sera évaluée à partir de critères d'appréciation destinés à mettre en lumière les intentions et démarches mises en place par l'établissement à l'occasion du projet d'investissement immobilier. Ces critères sont rassemblés en quatre grandes familles :

- Appréciation de l'**évolution de l'offre** : ce critère consiste à évaluer les changements entre l'état initial avant travaux et l'état projeté après travaux de l'offre à destination des personnes âgées (soumises ou non à autorisation) ;
- Appréciation de la **maturité institutionnelle du projet** : ce critère consiste à mettre en valeur la maturité de l'opération au regard du projet d'établissement (institutionnel, de service, médical et

thérapeutique) et justifier les démarches réalisées ou à venir afin d'accompagner le changement : formations, mise à disposition de personnels dans d'autres locaux, etc ;

- Appréciation de l'**ancrage territorial** du projet : ce critère s'appuie sur l'existence d'une démarche préalable **d'analyse des besoins, notamment non couverts, et de l'offre existante sur le territoire** (cartographie de l'ensemble des acteurs du territoire : autres établissements, services à domicile, professionnels de santé, hôpitaux de proximité, etc.) ainsi que sur la mise en place ou l'existence de conventions de coopérations, de partenariats, de projets innovants et d'expérimentations ;
- Appréciation de l'**adaptation architecturale** : ce critère consiste à apprécier la traduction bâtiminaire spécifique des objectifs de transformation ou de diversification de l'offre (taille d'unités, espaces dédiés, intégration dans l'organisation fonctionnelle du projet immobilier, etc.).

La réponse aux critères d'appréciation sera évaluée au regard des besoins spécifiques du territoire.

Selon la réponse aux critères d'appréciation, la bonification du taux d'aide pourra aller jusqu'à 7 % de la dépense subventionnable. L'atteinte du taux de bonification à 7 % sera conditionnée à la mise en œuvre d'un des deux premiers objectifs (rééquilibrage territorial, regroupement de site) et sera ajustée suivant l'intensité de l'effort de transformation de l'offre.

Le tableau ci-dessous croise chaque objectif avec les critères d'appréciation qui seront évalués : pour chaque objectif, sont marqués d'une croix « X » les critères qui seront appréciés pour la bonification du taux d'aide, à l'appui de justificatifs qui seront à fournir par l'établissement candidat.

		Critères d'appréciation			
		Evolution de l'offre avant et après opération	Maturité institutionnelle du projet	Ancrage territorial	Adaptation architecturale
RE-EQUILIBRAGE TERRITORIAL – REDUCTION/TRANSFORMATION CAPACITAIRE		X	X	X	X
REGROUPEMENT DE SITES		X	X	X	X
TRANSFORMATION DE PLACES EXISTANTES	Exemples : Transformation de places d'hébergement permanent en places d'hébergement temporaire ou accueil de jour ou équivalent	X	X	X	X
OFFRE DE REPIT	Exemples : Accueil de jour, de nuit, hébergement temporaire, hébergement d'urgence, etc.	X	X	X	X
VIRAGE DOMICILIAIRE	Exemples : participation / implication dans un dispositif de type centre de ressources, DIVADOM, partenariats renforcés avec le SSIAD, SAAD, etc.		X	X	X
ADAPTATION AUX PUBLICS	Au-delà des enjeux liés à l'évolution de la dépendance cet objectif vise notamment les besoins des publics particuliers atteints de troubles psychiques, des personnes handicapées vieillissantes	X*	X	X	X

* S'agissant de l'adaptation aux publics, l'appréciation de l'évolution de l'offre avant et après opération n'est pas limitative. Le projet peut répondre à des logiques d'adaptation au public dès lors que la réponse a été travaillée au regard des besoins du territoire (ancrage territorial), en terme de projet d'établissement et a été traduite architecturalement (organisation d'unités spécialisées par exemple).

Pour chacun des objectifs de transformation de l'offre remplis dans le cadre du projet immobilier, l'établissement candidat à une subvention complètera le dossier PAII avec une note de synthèse spécifique, étayée au besoin de documents complémentaires.

Pièces à joindre recommandées :

- ☐ Note de synthèse sur l'évolution de l'offre et l'état de validation ARS/CD.
- ☐ Projet d'établissement, institutionnel, de service, médical, thérapeutique ; formation du personnel, qualification du personnel, etc.
- ☐ Note de synthèse précisant l'analyse des besoins, - notamment non couverts - l'offre existante sur le territoire et les projets innovants en cours.
- ☐ Conventions de partenariat/coopération avec des établissements extérieurs.
- ☐ Prise en compte des objectifs de transformation avec leur traduction bâtiminaire dans le Programme Technique Détaillé (PTD).
- ☐ Tout autre document jugé pertinent par l'établissement demandeur.

a1 Projet qui participe au ré-équilibre territorial de l'offre

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets qui participent aux enjeux de rééquilibre territorial de l'offre (par exemple en réduisant ou transformant sensiblement le capacitaire pour l'adapter aux besoins futurs sur des territoires suréquipés en hébergement permanent).

La réduction / transformation du capacitaire devra s'inscrire dans une logique d'efficience d'établissement, en cohérence avec la continuité des soins, en particulier de nuit.

La transformation du capacitaire peut se faire :

- au bénéfice de territoires sous équipés,
- sous la forme du virage domiciliaire : transformation d'hébergement permanent par exemple en places de SSIAD, en prenant en compte le porteur actuel de places de SSIAD sur le territoire.

a2 Projet de regroupement de sites

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets de regroupements de sites dans une logique d'efficience et de qualité de prise en charge.

Ce regroupement devra permettre l'amélioration de la qualité de l'accueil, la viabilité médico-économique du nouvel établissement, l'interculturalité des pratiques, l'opportunité de diversifier l'offre, etc...

Cette transformation de l'offre devra résulter d'une analyse territoriale détaillée, formalisée et partagée avec les acteurs de la filière gérontologique du territoire.

a3 Transformation des places existantes

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers intégrant un volet de transformation en vue d'une diversification des activités, notamment au profit du domicile, proposées aux personnes âgées du territoire.

Le projet sera apprécié au regard de la réponse apportée **aux besoins du territoire** avec concertation des autorités compétentes selon la description :

- des modalités d'accueil ;
- des espaces dédiés ;
- des activités projetées, et de l'accompagnement envisagé ;
- des équipes dédiées ;
- du nombre de places envisagées.

a4 Offre de répit

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers intégrant la transformation de places existantes ou la création ou le développement d'une offre de répit (accueil de jour, accueil de nuit, hébergement temporaire (HT), HT en sortie d'hospitalisation, HT d'urgence, gestion mutualisée des places d'HT...). Le projet sera apprécié au regard de la réponse apportée aux besoins du territoire selon la description :

- des modalités d'accueil ;

- des espaces dédiés ;
- des activités projetées, et de l'accompagnement envisagé ;
- des équipes dédiées ;
- du nombre de places envisagées.

a5 Virage domiciliaire

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers pour lesquels le projet d'établissement prévoit la mise en place de dispositifs alternatifs à l'hébergement permanent en EHPAD, dans une logique d'accompagnement renforcé des personnes âgées dépendantes à domicile, en respectant leur projet de vie, pour une prise en charge optimale et graduée.

- **Implication ou participation à un dispositif de type centre de ressources territorial ou DIVADOM**

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers intégrant la création d'interactions entre l'EHPAD et son environnement de proximité participant à la transformation d'une logique « structure » à une logique « plateforme de services », et proposant un panel de services diversifié et adapté, accompagnés d'une ouverture sur le territoire.

Un exemple de projet qui peut bénéficier d'une bonification de l'aide sur cet objectif : positionner l'EHPAD en centre de ressources et d'expertise ou participant à un dispositif de type DIVADOM¹ en lien avec les acteurs gérontologiques du territoire, à destination des personnes âgées à domicile, en appui aux professionnels intervenant auprès de personnes âgées, en appui et expertise aux professionnels d'autres établissements ou services.

- **Partenariats renforcés avec les SSIAD et les SAAD**

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers pour lesquels la stratégie du gestionnaire de l'établissement vise à favoriser des partenariats renforcés avec des acteurs du domicile (SSIAD, SAAD) : conventionnement, formations croisées, participation aux DAC² pour faciliter les allers-retours SSIAD-SAAD / EHPAD, liens avec les CLIC - MDA³.

a6 Adaptation aux publics

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers qui s'inscrivent dans une logique d'adaptation de la prise en charge au regard de l'évolution des besoins du territoire vis-à-vis de l'accompagnement de personnes atteintes de maladies neurodégénératives et de l'accueil de personnes âgées avec perte d'autonomie avancée, avec une attention particulière sur :

- L'accueil de personnes âgées atteintes de troubles psychiques et/ou de troubles du comportement ;
- L'accueil de personnes âgées en situation de handicap ;
- L'accueil de publics spécifiques non décrits précédemment, répondant à des besoins mis en évidence au travers de l'analyse préalable du territoire.

Le projet sera apprécié selon la description :

- De l'analyse préalable des besoins du territoire et de l'offre déjà présente ;
- Du projet de l'établissement à ce sujet et de sa traduction en termes d'accompagnement mis en place (organisation, équipes, formation, etc.) ;
- Du capacitaire concerné ;
- De la traduction bâtiminaire : espaces dédiés, unités adaptées ou dédiées...

Le projet peut reposer sur des dispositifs nécessitant une demande d'autorisation spécifique ou, à défaut, une adaptation de la prise en charge en direction de ces publics cibles.

¹ Proposer une nouvelle forme d'accompagnement permettant à des personnes âgées en perte d'autonomie de bénéficier d'un panier de services à domicile (jour et nuit), adapté à leurs besoins.

² Dispositifs d'Appui à la Coordination

³ Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique – Maison Départementale de l'Autonomie

b. BONUS « QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET »

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets qui intègrent pleinement les enjeux environnementaux et s'organisent pour atteindre les objectifs qu'ils se fixent. Elle 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 les PRSE 3 et 4.

La bonification de l'aide pourra aller jusqu'à 6 % de la dépense subventionnable.

Les porteurs de projets bénéficiant de la bonification devront s'engager dans l'une des deux méthodes proposées, à savoir la méthode globale ou bien la méthode détaillée.

Dans les deux cas, l'engagement du porteur de projet sera étudié en phase d'instruction, l'accord de la bonification sera décidé à l'issue de l'instruction, mais nous attirons votre attention sur le fait que des éléments pourront être demandés et conditionneront les différents **versements** prouvant l'atteinte des objectifs de moyens ou de résultats selon les cas. Les justificatifs complémentaires conditionnés aux paiements des différents acomptes de la subvention bonifiée et accordée, seront précisés dans la convention PAI.

Pièces à joindre recommandées en fonction de la méthode choisie :

➤ **LA METHODE GLOBALE – la certification Passiv Haus**

- ☐ PTD incluant les objectifs visés ci-dessous

➤ **LA METHODE DETAILLEE**

AMO AABCS

- ☐ Cahier des charges de consultation de l'AMO (ou des AMO) et réponse technique et financière de l'offre + livrables déjà fournis par l'AMO au maître d'ouvrage le cas échéant.

Et, le cas échéant :

Engagement thématique n°1 : Performance énergétique

- ☐ PTD incluant la description de la méthode et des objectifs visés ci-dessous

Et, le cas échéant :

Engagement thématique n°2 : Matériaux bas carbone

- ☐ PTD incluant la description de la méthode et des objectifs visés ci-dessous

Et, le cas échéant :

Engagement thématique n°3 : Proposition libre et innovante en lien avec le bâtiment durable

- ☐ Note de synthèse, étude spécifique, présentation détaillée... ou tout autre document décrivant les objectifs et intérêts de l'innovation présentée, et les moyens mis en œuvre pour garantir l'atteinte des objectifs
- ☐ Tout autre document jugé pertinent par l'établissement demandeur.

b1 La méthode globale - La Certification PassivHaus (0 ou 6% de bonification)

Pour prétendre à une bonification globale de 6%, le porteur de projet devra s'engager à atteindre et faire certifier son bâtiment par le label PassivHaus (pour les bâtiments neufs ou partie de bâtiments neufs) et EnerPHit (pour les bâtiments rénovés ou parties de bâtiments rénovés). Les labels cités sont les labels du Passive House Institute.

Pour garantir l'atteinte de cet objectif, le porteur de projet aura besoin de s'adjoindre les compétences d'une équipe de maîtrise d'œuvre aguerrie au référentiel PassivHaus, éventuellement d'un AMO spécialisé, et obligatoirement d'un organisme certificateur.

NB : Dans le cadre de la sélection de maîtrise d'œuvre, il est conseillé d'exiger de l'architecte et/ou d'un bureau d'étude de l'équipe de maîtrise d'œuvre qu'il ait suivi une formation CEPH (Concepteur Européen PassivHaus), qu'il ait passé l'examen CEPH (démontrable via le diplôme), qu'il ait des références de bâtiments certifiés Passivhaus ou EnerPHit. La réalisation d'une mission de commissionnement énergétique est très fortement conseillée (mission portée par un AMO ou par la MOE).

Le PTD devra intégrer clairement l'exigence de l'atteinte du label PassivHaus (et/ou autre document contractuel qui engage la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre à atteindre la certification).

De plus, des pièces liées à cette bonification pourront être exigées à chaque demande de versement de la subvention. Ces pièces seront inscrites dans la convention et peuvent être par exemple :

- Le rapport de conformité du certificateur PassivHaus au stade PRO/DCE ;
- Le document de certification officiel PassivHaus (pour la partie neuve et pour la partie rénovée le cas échéant).

b2 La méthode détaillée – AMO AABCS et engagements thématiques (0 à 6% de bonification)

- **Engagement AMO AABCS :** Pour prétendre à une bonification globale jusqu'à 6%, le porteur de projet devra s'engager à **s'adjoindre les compétences d'un AMO Environnement spécialisé indépendant de la maîtrise d'œuvre.**

AABCS :

A comme Atténuation du changement climatique qui consiste à limiter les émissions de gaz à effet de serre liés au projet d'investissement et à son exploitation

A comme Adaptation au changement climatique, qui consiste à limiter l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments et de ses usagers aux effets du changement climatique

B comme Biodiversité pour ne pas nuire, limiter, compenser et favoriser la biodiversité

C comme Circularité pour limiter la consommation de matière première

S comme Santé-environnementale qui consiste à prévenir les problématiques de santé à l'intérieur des bâtiments ou dans l'environnement proche

L'ARS fait le constat que les objectifs vertueux liés à la qualité environnementale des bâtiments qui sont établis au stade de la programmation ne sont parfois pas suffisamment précis et/ou cohérents avec les enjeux, et que souvent ces objectifs s'effritent en cours de projets pour des raisons budgétaires (raisons qui cachent en réalité souvent un manque d'expertise) et ne sont pas atteints à la fin de l'opération.

Par exemple, il est constaté que les bâtiments de santé et médico-sociaux de la région Pays de la Loire construits dans les années 1980 / 1990 / 2000 / 2010 consomment en moyenne et par m² ni plus ni moins d'énergie que les bâtiments livrés dans les années 2020.

Afin de remédier à cet état de fait, l'ARS souhaite inciter les porteurs de projet à se faire accompagner par des Assistants à Maîtrise d'Ouvrage Environnement spécialisés, et **fait de cet accompagnement une condition nécessaire à toute autre bonification sur les engagements thématiques de qualité environnementale.**

Pour aider les porteurs de projet à calibrer les missions d'un tel AMO, l'ARS, avec l'appui de Novabuild, met à disposition une première version d'un Guide de mission « AMO AABCS » sur le site internet : www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr. Ce guide présente les missions de l'AMO du stade de la programmation jusqu'au stade du suivi de l'exploitation après travaux.

Plus le périmètre thématique de la mission d'AMO sera large, plus la mission sera complète temporellement, plus l'expertise sera pointue, plus l'accompagnement sera dense, meilleure sera la

bonification. Un commencement de la mission d'AMO dès la phase de faisabilité ou de programmation est fortement recherchée.

La bonification sera plafonnée à 1,5% du budget d'opération.

L'instruction de la mise en œuvre de la méthode AABCS portera sur l'étude :

- Du cahier des charges de consultation de l'AMO (ou des AMO) et de la réponse technique et financière apportée sur l'offre (incluant éventuellement des tranches conditionnelles et options)
- Des livrables déjà fournis par l'AMO au maître d'ouvrage le cas échéant.

De plus, des pièces liées à cette bonification pourront être exigées à chaque demande de versement de la subvention. Ces pièces seront inscrites dans la convention et peuvent être par exemple :

- L'ensemble des livrables produits par l'AMO aux différents stades du projet : de l'esquisse jusqu'à la GPA et à la réception sans réserve
- La copie du contrat de performance énergétique le cas échéant.

De façon complémentaire à l'AMO AABCS, l'ARS bonifie trois engagements complémentaires :

➤ **Engagement thématique 1 : Performance énergétique**

L'ARS bonifie l'atteinte de niveaux de performance énergétique cohérents avec les engagements français retranscrits dans les accords de Paris ou de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Objectifs recherchés par l'ARS, à construire avec l'aide de l'AMO AABCS :

- **Rechercher d'abord la sobriété** : La recherche d'un confort toujours plus important et d'une meilleure prise en charge des résidents d'EHPAD s'accompagne souvent de surfaces plus grandes, de services proposés plus nombreux, de systèmes techniques plus élaborés et plus puissants... Cela a souvent pour conséquence une empreinte carbone croissante, une consommation de matière première plus importante, une production de déchets en hausse, une augmentation du coût et une complexification de l'exploitation...

L'ARS souhaite valoriser toute action innovante, issue d'une recherche de compromis entre ces enjeux de confort et les enjeux environnementaux, permettant de concevoir un projet immobilier plus sobre, et de réduire ainsi l'énergie grise du projet et diminuer le besoin en énergie du bâtiment dans sa durée de vie.

Exemples : rénover performant plutôt que construire, concevoir bioclimatique, partager / mutualiser des usages pour éviter de trop construire, prévoir un système constructif pensé pour moduler l'usage du bâtiment et en envisageant sa modification / déconstruction future.

- **Dépasser les seuils théoriques réglementaires de performance** et les atteindre réellement pour se mettre sur les rails de la Stratégie nationale Bas Carbone :
 - Pour les bâtiments soumis à la RT2012 : BBio -30% et Cep-30%
 - Pour les bâtiments soumis à la RE2020 : BBio-7% et Cep-7%
 - Pour les bâtiments rénovés : BBC Rénovation (des écarts justifiés par des contraintes particulières peuvent être pris en compte : bâtiments classés, bâtiments en pierre...).
- **Optimiser le confort d'été** grâce à l'architecture bioclimatique et une étude de simulation thermique dynamique en se plaçant dans le scénario d'une France à +4°C et atteindre réellement les calculs théoriques pour limiter les besoins en rafraîchissement et climatisation **en privilégiant les solutions passives puis en envisageant si besoin des solutions plus actives** qui restent sobres :
 - Exemples de solutions passives : casquettes solaires fixes adaptées à l'orientation, masques naturels et apport de fraîcheur par la végétalisation, toiture végétalisée, couleurs claires de façade/toiture, choix des types de vitrage, limitation des apports internes, isolants à déphasage thermique, valorisation de l'inertie thermique, ventilation naturelle ...
 - Exemples de solutions actives : brise soleil orientables, surventilation nocturne dans les locaux adaptés, rafraîchissement réversible géothermique, rafraîchissement adiabatique, ventilateur plafonniers, ...

- **Choisir des systèmes de production de chaleur / froid renouvelables selon la logique décisionnelle suivante :**

- Choix n°1 :
Etudier la possibilité de se **raccorder à un réseau de chaleur renouvelable** alimenté majoritairement par de la chaleur renouvelable (Bois énergie, énergie de récupération, Boucle d'eau tempérée géothermique...).
- Choix n°2 :
S'il est démontré que le choix n°1 n'est pas réalisable, étudier la faisabilité d'une **solution de pompe à chaleur géothermique** selon les prescriptions de l'ADEME (demande de subvention auprès de l'ADEME cumulable possible). Cette étude doit être réalisée par un bureau d'études qualifié OPQIBI 2013 (MOE ou AMO). La température de production de chauffage devra être régulée et basse température et les émetteurs devront être régulés et très basse température voire basse température (ex : plafonds hydrauliques, panneaux radiants, batterie de CTA BT, etc). La réversibilité de la PAC géothermique sera systématiquement recherchée.
NB : pour les bâtiments existants, il sera systématiquement étudiée la faisabilité d'optimiser / moduler le schéma hydraulique et les organes d'émission dans l'optique d'abaisser et de réguler les températures d'émission et de production. La dissociation de la production d'eau chaude peut faciliter cet objectif.
- Choix n°3 :
S'il est démontré que les choix n°1 et n°2 ne sont pas ou que partiellement réalisables, étudier la faisabilité d'une solution ou d'un complément avec d'autres systèmes de production de chaleur renouvelable (**chaudière bois, eau chaude solaire thermique, solaire photovoltaïque...**). Ces études doivent être réalisées par un bureau d'études possédant les qualifications OPQIBI correspondantes, comme le préconise l'ADEME.
NB : La recherche d'un système de production de chaleur / froid 100% renouvelable ne constitue pas un prérequis pour l'ARS. Une solution mixte composée d'un système principal de chaleur / froid renouvelable combiné avec un système de secours et d'appoint marginal de chauffage et de froid à partir d'énergie fossile ou fissile peut constituer une solution bonifiable.

Le PTD devra intégrer les seuils réglementaires imposés à la maîtrise d'oeuvre (référentiel RT2012 / RTexistant et RE2020 selon les cas) et une méthode détaillée et rigoureuse de conception fixant des objectifs de confort d'été permettant de privilégier les solutions passives.

Le PTD ou le cahier des charges d'AMO ou une note d'engagement sur l'honneur devra fixer la logique priorisée d'étude de faisabilité pour le choix des systèmes renouvelables de production de chaud/froid et exigeant clairement les qualifications OPQIBI requises par le bureau d'étude et faisant référence aux cahiers des charges de l'ADEME.

De plus, des pièces liées à cette bonification pourront être exigées à chaque demande de versement de la subvention. Ces pièces seront inscrites dans la convention et peuvent être par exemple :

- Synthèse de l'étude RT2012 / RTexistant et RE2020 (selon les cas) au stade DCE ;
- Note de synthèse rédigée par l'AMO (ou la MOE mais contrôlée par l'AMO) qui décrit l'ensemble des choix opérés pour atteindre un niveau satisfaisant de confort d'été dans une France à +4°C à l'aide de solutions passives ;
- Etudes de faisabilité des systèmes de production de chaud/froid conformes au cahier des charges ADEME précisant le choix définitif qui a été fait sur le projet + rapports de l'AMO au stade PRO/DCE/EXE ;
- Rapport RT2012 / RTexistant et RE2020 (selon les cas) en fin de travaux.

➤ **Engagement thématique 2 : Matériaux bas carbone**

Les matériaux de construction représentent une part importante de l'empreinte carbone des bâtiments. Les émissions de gaz à effet de serre liées à la construction d'un bâtiment neuf sont du même ordre de grandeur que les émissions liées à l'énergie consommée sur toute la durée de vie d'un bâtiment neuf.

L'ARS souhaite donc valoriser les initiatives des porteurs de projet qui s'engagent à valoriser des matériaux bas carbone dans leur projet.

Objectifs recherchés par l'ARS :

- Préalable : Dépasser les seuils réglementaires (pour les bâtiments neufs soumis à la RE2020) et intégrer des matériaux bas carbone qui dépassent les pratiques traditionnelles (charpente, portes en bois par exemple...) ;
- Faire un projet démonstrateur en intégrant de façon ambitieuse des matériaux biosourcés, géosourcés et autres matériaux bas carbone, par exemple :
 - Structure bois, ou mixte bois-béton (ex : façade en structure bois, planchers en béton)
 - Isolants biosourcés et/ou issus du recyclage
 - Matériaux ou matériels issus du réemploi
 - Peinture biosourcée
 - Cloison en terre crue
 - Béton bas carbone
 - Mobilier extérieur biosourcé
 - ...

L'intégration de matériaux biosourcés, qui peut présenter de nombreux avantages, exige des compétences particulières pour éviter des écueils techniques liés au transfert d'humidité dans les parois ou à des particularités de conception ou de mise en œuvre. Il est donc indispensable que l'AMO AABCS soit spécifiquement qualifié sur ces sujets.

Le PTD devra intégrer des objectifs précis d'intégration de matériaux bas carbone et/ou prescrivant des modes constructifs bas carbone et/ou faisant référence à l'atteinte de labels.

De plus, des pièces liées à cette bonification pourront être exigées à chaque demande de versement de la subvention. Ces pièces seront inscrites dans la convention et peuvent être par exemple :

- Une note de synthèse réalisée par l'AMO justifiant de l'atteinte des résultats fixés au stade DCE ;
- Une note de synthèse réalisée par l'AMO justifiant de l'atteinte effective des résultats fixés au stade de la réception de travaux.

- **Engagement thématique 3 : Proposition libre et innovante en lien avec le bâtiment durable**

La performance énergétique et les matériaux bas carbone représentent deux thématiques fondamentales pour s'intégrer dans une trajectoire de bâtiment durable, mais ce ne sont pas les seules.

L'ARS souhaite stimuler les innovations proposées par les porteurs de projets en encourageant toute initiative permettant d'alimenter la réflexion du secteur.

Pour illustrer, sans aucune intention d'exhaustivité, voici quelques exemples :

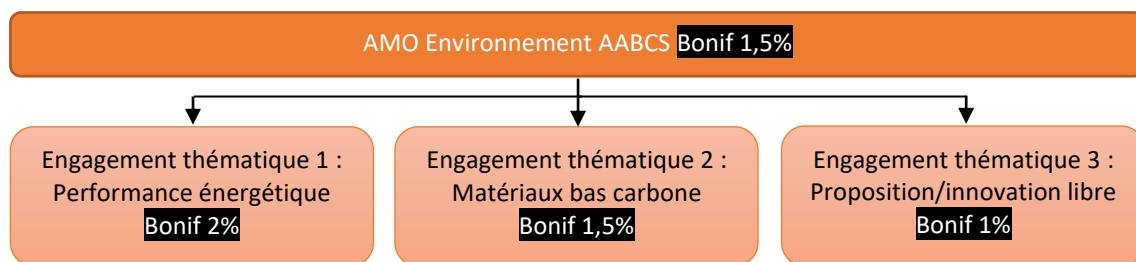
- Démarche et objectifs innovants en matière de préservation de la biodiversité ;
- Démarche et objectifs innovants en matière d'insertion professionnelle ou de conditions de travail des compagnons de chantier ;
- Démarche et objectifs innovants en matière de réduction des déchets, de tri des déchets et de valorisation dans des filières de réemploi, dans le cadre d'une déconstruction ou rénovation ;
- Démarche et objectifs innovants en matière de gestion et valorisation des espaces extérieurs à travers la l'élaboration d'un plan de gestion différenciée avec l'aide d'un paysagiste ;
- Innovation ou prise de risque vis-à-vis d'interprétations normatives ou réglementaires permettant de tester des solutions écologiques (étude du bénéfice-risque et accompagnement par un bureau d'étude ou centre de recherche).
- Etc...

L'instruction de cet engagement libre et innovant portera sur l'analyse de la note de synthèse ou d'une étude spécifique ou d'une présentation détaillée... ou tout autre document décrivant les objectifs et intérêts de l'innovation présentée, et les moyens mis en œuvre pour garantir l'atteinte des objectifs. Le niveau d'ambition par rapport aux enjeux et le caractère reproductible seront particulièrement appréciés.

L'AMO qui accompagnera le projet devra intégrer des compétences spécifiques liées à la thématique et avoir une mission dimensionnée en cohérence avec les objectifs attendus.

De plus, des pièces liées à ce projet présenté pourront être exigées à chaque demande de versement de la subvention. Ces pièces seront inscrites dans la convention.

LOGIGRAMME ET PRINCIPE DE BONIFICATION POUR LA METHODE DETAILLEE :



Pour valider une bonification sur les engagements thématiques, il est nécessaire de s'adjoindre les compétences d'un AMO dont les missions sont en cohérence avec le ou les engagements thématiques.

Par exemple, si l'AMO n'a pas d'expertise particulière et n'a pas une mission clairement décrite sur les Matériaux bas carbone, alors il n'est pas possible de prétendre à une bonification de l'engagement thématique 2, même si le programme intègre des intentions sur le sujet.

Pour l'ensemble des Engagements thématiques, le PTD reste la pièce maîtresse sur laquelle s'appuiera l'ARS pour apprécier le niveau, la précision, la garantie de réussite, la cohérence et la qualité des engagements.

C. **BONUS « DIVERSIFICATION DES FINANCEMENTS »**

L'ARS Pays de la Loire souhaite bonifier l'aide aux projets qui se sont inscrits dans une démarche active de recherche de financement auprès d'autres acteurs (collectivités locales, mécénat, autre...). La bonification du taux d'aide pourra aller jusqu'à 2 % de la dépense subventionnable.

Pièces à joindre recommandées :

- ☐ Le(s) courrier(s) de notification de subvention autre(s), ou une attestation sur l'honneur indiquant les autres financements validés.

Cette bonification sera appréciée au regard :

- De la diversité des financements mis en place : nombre de financements extérieurs mobilisés et confirmés ;
- Du niveau d'aides financières obtenu
- De la part des financements consolidés (autres qu'emprunt, que prix de journée, que subvention PAI, ou que récupération de TVA).

ANNEXE N°1 « LES ATTENDUS DETAILLES »

La CNSA et l'ARS Pays de la Loire ont fait évoluer leurs critères d'éligibilité dans le cadre de la campagne PAII 2025, afin de garantir des bâtiments vertueux traduisant le « bien vivre » en EHPAD et l'ouverture de l'établissement vers l'extérieur.

Ci-dessous, les attendus détaillés pour certains des 8 items d'éligibilité cumulatifs.

A. a.III.1. Qualité fonctionnelle et architecturale du projet pour répondre à l'évolution de la dépendance

L'éligibilité du projet est conditionnée à l'inscription dès la phase Programmation dans une démarche de réflexion, voire d'expérimentation sur l'évolution de la dépendance.

L'ARS sera attentive à la démarche employée afin de garantir que le projet bâtiminaire répond bien aux enjeux de qualité de prise en charge de la personne âgée et de qualité de vie au travail, dans une vision à court, moyen et long terme.

Cette démarche implique la prise en compte :

- Du sentiment d'être « chez soi » en EHPAD
- Du principe de « Lieu de vie » au cœur de l'établissement
- Des contextes de crises : adaptation du bâtiment pour permettre les temps de restauration en petits comités, etc...
- De l'évolution de l'accueil de personnes à forte dépendance (taille des unités, évolutivité des unités, proximité des espaces collectifs...)
- Du traitement des espaces intermédiaires (circulations, paliers, espaces de convivialité de petite dimension, permettant d'aller progressivement d'espaces collectifs aux espaces d'hébergements)
- De la réflexion organisationnelle des équipes (rôle et composition des équipes au regard de la transformation, de la diversification de l'accompagnement intra et extra-EHPAD, de la qualité de vie au travail)
- Des évolutions numériques et de leurs opportunités en EHPAD
- De la place des espaces naturels, verts, extérieurs dans le projet immobilier

Ce critère sera évalué sur la base d'un argumentaire développé dans le Programme Technique Détaillé, faisant office de cahier des charges à destination de la Maîtrise d'œuvre de conception.

A. a.III.3. Ouverture sur l'extérieur

L'éligibilité du projet est conditionnée par la constitution d'espaces partagés avec leur quartier et leur ville dans la conception de leur projet, dans un esprit d'ouverture sur l'extérieur.

Cette ouverture sur l'extérieur peut prendre la forme de :

• Coopération territoriale

C'est-à-dire toute forme de coopération territoriale favorisant le parcours de santé, la prévention de la perte d'autonomie, l'accès aux soins des personnes âgées : télésanté, IDE de nuit, filière d'admission directe avec l'hôpital de proximité, prévention, formation, liens CPTS⁴ – professionnels de santé, autres partenariats spécifiques.

• Habitats alternatifs

C'est-à-dire l'intégration au projet d'un habitat alternatif de type inclusif, social, ou autre dans le périmètre bâti de l'EHPAD impliquant le logement de personnes extérieures à l'établissement.

• Activités professionnelles et/ou éducatives

C'est-à-dire l'intégration au projet d'espaces dédiés à des activités professionnelles et/ou éducatives dans une logique d'amélioration de l'accès aux soins, de la prévention mais également d'inclusion des personnes âgées dans leur environnement impliquant notamment des mouvements, passages,

⁴ Communauté Professionnelle Territoriale de Santé

actions collectives et citoyennes, échanges intergénérationnels, permettant la pluridisciplinarité des professions dans le champ du soin et de l'animation sociale.

Exemples :

- Utilisation des locaux par des professionnels de santé spécialisés, des paramédicaux, pouvant accueillir une patientèle interne à l'EHPAD et externe dans ces locaux dédiés ;
- Partage d'un bureau pour de l'éducation thérapeutique, du soutien scolaire, accompagnement à la parentalité...

• Tiers-lieux

C'est-à-dire l'intégration au projet d'un tiers-lieu dans le périmètre foncier, où se dérouleront des activités autres que celles de l'EHPAD, avec une animation impliquant la rencontre de résidents et des personnes de l'extérieur.

Les attendus à renseigner sont les suivants :

- Préciser les objectifs, comment sera conçu le lieu, quel sera son fonctionnement, quels types d'activités sont envisagées, qui sera associé à l'élaboration du programme ;
- Préciser où il se situe, sa taille, ses caractéristiques, son état, le type de travaux / d'aménagements / d'équipement prévus ;
- Quels sont les impacts attendus ?
- Le projet est réussi si
- Qui est ou qui sont le(s) partenaire(s) associé(s) au tiers-lieu ?
- Préciser leur nature, leur implication dans la conception et l'animation du tiers-lieu
- Comment va être piloté le projet, par qui, en s'appuyant sur quelles ressources ?
- Expliquer comment vous allez impliquer une grande diversité de parties prenantes : voisins et habitants de tous âges, institutions et commerçants riverains, professionnels de l'EHPAD, résidents et leurs proches...

Le projet sera apprécié selon la description :

- de l'implantation ou l'aménagement bâtementaire et/ou paysager de la partie de l'EHPAD dédiée au tiers-lieu, ouverte sur l'extérieur ;
- des activités ouvertes à un public non exclusivement résident de l'EHPAD, favorisant l'inclusion sociale et intergénérationnelle;
- de la diversité des partenaires envisagés
- de la participation des futurs usagers du lieu : résidents, riverains, aidants, professionnels, etc.

A. a.III.5. Logique de facilitation des soins – intégration de locaux pour PASA

L'éligibilité du projet est conditionnée par l'intégration dans l'établissement de locaux pouvant accueillir à court ou moyen terme un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA). La présence de ces locaux dans le projet n'engage pas pour autant l'agence sur la labellisation future du PASA. L'existence de cet espace sera cependant prépondérante pour déposer une candidature à la labellisation en PASA et à l'attribution des crédits d'allocation correspondants pour que ceci puissent être réalisés immédiatement ou qu'il s'agisse de faciliter une éventuelle labellisation future.

A. a.III.6. Qualité du Programme Technique Détaillé (PTD)

Les études préalables (état des lieux, schéma directeur, programmation architecturale) sont incontournables pour définir correctement les besoins à satisfaire et doivent être menées dans une optique transversale, embrassant simultanément la totalité des problématiques existantes sur un site et qui mettent à mal la possibilité pour les personnes hébergées de se sentir chez elles.

L'éligibilité du projet est conditionnée à l'intégration d'un PTD, réalisé par un prestataire externe et qui va permettre de traduire le projet ainsi que l'ensemble des items qui le concernent à savoir (liste non exhaustive) :

- Le contexte et liens avec le projet d'établissement
- Les contraintes du site
- La synthèse de l'expression des besoins (méthodologie, groupes de travail, échanges, propositions)
- L'organigramme fonctionnel articulé avec le projet d'organisation de l'établissement

- La description des typologies d'espaces (flux, unités, espaces privatifs, collectifs, soins, logistiques, etc.)
- Le tableau des surfaces (SU et SDO)
- L'enveloppe financière
- Le calendrier de l'opération

Ce critère sera apprécié suivant la qualité du Programme Technique Détaillé au travers de son adéquation avec le projet d'accompagnement et de l'efficacité de l'organisation bâtementaire proposée.

A. a.III.8. Intégration de la dimension humaine au cœur de la démarche de conception

L'éligibilité du projet est conditionnée par l'inscription du projet dès la phase Programmation dans une volonté manifeste de prendre en considération l'intégration des besoins et aspirations des résidents, aidants, professionnels, bénévoles, habitants du quartier et partenaires locaux, et pour les associer systématiquement à la constitution du projet liant le programme architectural et le projet d'établissement.

Cette démarche implique :

- De prendre en compte l'humain au cœur du projet immobilier : considérer les intérêts, attentes, besoins, préoccupations, motivations et contraintes
- De permettre la participation active des professionnels et des usagers à la définition du projet en favorisant les concertations préalables à la décision entre résidents, salariés et aidants.
- D'adapter les espaces de vie au soin, aux professionnels et aux usagers (et non l'inverse) pour permettre une meilleure appropriation du bâti future.
- De croiser les retours d'expériences émanant aussi bien d'experts techniques, que des autres établissements qui ont été dans une démarche de projet immobilier, que des utilisateurs quotidiens du lieu de vie.

Cette démarche de Maîtrise d'Usage peut être réalisée par un prestataire externe AMU dédié. Elle peut également être intégrée par les acteurs du projet impliqués par la démarche et préalablement formés.

Ce critère sera évalué sur la base d'un argumentaire développé dans le Programme Technique Détaillé faisant office de cahier des charges à destination de la Maîtrise d'Œuvre de conception ou à travers les missions définies de l'Assistant à Maîtrise d'Usage.

Pour en savoir plus

[Assistance à maîtrise d'usage : Sélection de ressources - EnviroBOITE](#)

ANNEXE N°2 « LES LIVRABLES »

Livrables à apporter pour répondre aux critères d'éligibilité

Socle	Pouvoir du représentant légal de l'établissement subventionné au signataire de la demande de subvention	
	Bail ou contrat liant le maître d'ouvrage de l'opération au gestionnaire de l'établissement concerné (si dans ce cas)	
	Projet de contrat si financement par crédit bail	
	délibération du conseil d'administration approuvant le projet d'investissement et le plan de financement prévisionnel détaillé (si établissement public)	
	Document précisant la situation juridique des terrains et immeubles	
	Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux	
	Programme Technique Détaillé (PTD) et le cas échéant avant-projet sommaire (APS), avant-projet détaillé (APD) selon l'état d'avancement	
	Tableau de surfaces selon l'état d'avancement, différenciant, local par local, les surfaces neuves, restructurées, inchangées, ainsi que les surfaces éligibles et non éligibles	
	Estimation du programmiste ou du maître d'oeuvre avec la décomposition du coût d'opération par type de postes (travaux, prestations intellectuelles, assurances, provisions, foncier, mobilier) avec distinction entre travaux neufs et restructuration, avec les différentes TVA applicables, et avec distinction de la part éligible et de la part non éligible	
	Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)	
	Courrier du Conseil Départemental validant le PPI (à envoyer au plus tard mi sept. 2024)	
	Argumentaire montrant l'inscription dans le cadre de projets territoriaux mutualisés permettant de concilier la soutenabilité économique et la continuité des soins et de l'accompagnement 24h/24	

Livrables qui peuvent être à apporter pour répondre aux bonifications visées

Bonif. Transformation de l'offre	Note de synthèse sur l'évolution de l'offre et l'état de validation ARS/CD	
	Projet d'établissement, institutionnel, de service, médical, thérapeutique ; formation du personnel, qualification du personnel, etc	
	Note de synthèse précisant l'analyse des besoins, - notamment non couverts - l'offre existante sur le territoire et les projets innovants en cours	
	Conventions de partenariat/coopération avec des établissements extérieurs	
	Tout autre document jugé pertinent par l'établissement demandeur	
Bonif. QE	Pour l'AMO AABCS : Cahier des charges de consultation + offre technique et financière du prestataire	
	Pour les engagements thématiques 1, 2 et 3 : PTD et éventuellement d'autres documents décrivant la méthode, les objectifs et les éléments garantissant l'atteinte de objectifs	
Bonif. Diversification des financements	Le(s) courrier(s) de notification de subvention autre(s), ou une attestation sur l'honneur indiquant les autres financements validés	