

[L'arrêté du 12 mars 2018](#) fixant pour 2018 le montant, les conditions d'utilisation et d'affectation des crédits destinés au financement d'opérations d'investissement immobilier prévus à l'article L.14-10-9 du CASF, a été publié au journal officiel du 21 mars 2018.

[L'instruction technique de la CNSA du 30 mars 2018](#) à destination des directeur généraux des ARS précise les orientations dans la mise en œuvre de ce plan d'aide à l'investissement.

Contexte

L'article L. 14-10-9 du Code de l'action sociale et des familles prévoit qu'une part des excédents de l'exercice précédent du budget de la CNSA peut, après son affectation en section V du budget de la caisse, être utilisée l'année suivante au financement d'opérations d'investissement immobilier portant sur la création de places, la mise aux normes techniques et de sécurité et la modernisation des locaux des établissements et services pour personnes âgées dépendantes et pour personnes handicapées.

Montant des crédits pour 2018

L'arrêté du 12 mars 2018 fixe l'enveloppe allouée dans le cadre du plan d'aide à l'investissement 2018 a été fixé à 122,1 millions d'euros (contre 135 millions en 2017) dont :

- 71,5 millions pour les établissements et services, y compris à caractère expérimental accueillant principalement des personnes âgées (Cf. 6°, 11° et 12° de l'article L.312-1 du CASF)
- 50,6 millions pour les établissements et services, y compris à caractère expérimental accueillant principalement des personnes handicapées (cf. 2°, 3°, 5°, 7°, 11° et 12° de l'article L.312-1 du CASF).

L'instruction du 30 mars 2018 précise que les crédits réellement alloués s'élèvent à 121,6 millions d'euros dont 71,2 millions sur le champ PA et 50,4 millions sur le champ PH. La différence de 0,5 millions d'euros vient des crédits attribués directement à l'Office nationale des anciens combattants et victimes de guerre (ONAC). Le PAI se traduit donc par une délégation d'autorisations d'engagement (AE) de 121,6 millions € en 2017, dont les versements de crédits de paiement (CP) seront étalés sur la période 2018-2021 : 5% de l'AE 2018 en décembre 2018, 15% de l'AE 2018 en février 2019, 30% de l'AE 2018 en février 2020 et enfin 50% de l'AE 2018 en février 2021.

Répartition des crédits par ARS :

ARS	Secteur PA	Secteur PH
Auvergne-Rhône-Alpes	8 547 197	5 938 783
Bourgogne-Franche-Comté	3 983 387	2 514 460
Bretagne	4 105 023	2 425 876
Centre-Val de Loire	3 484 273	2 180 245
Corse	388 494	230 448
Grand Est	6 044 667	4 511 598
Guadeloupe	398 610	377 457
Guyane	242 071	359 266
Hauts-de-France	5 430 369	4 653 418
Île-de-France	8 129 506	7 575 551
Martinique	433 527	369 887
Normandie	3 862 502	2 672 300
Nouvelle-Aquitaine	8 125 131	4 851 778
Occitanie	7 472 759	4 866 308
Océan Indien	480 580	760 408
Pays de la Loire	4 617 923	2 873 000
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 453 981	3 239 217
France entière	71 200 000	50 400 000

Les priorités du PAI 2018

D'une manière globale, les ARS devront être attentives à :

- La pertinence des projets et de leur place dans le maillage local. L'insertion dans la cité sera privilégiée ; la localisation des bâtiments devra être centrale.
- L'efficacité des projets
- La notion de développement durable et énergies renouvelables dans les projets

Sur le secteur PA :

- Les opérations de modernisation d'EHPAD habilités à l'aide sociale
- Les créations de places autorisées et habilitées à l'aide sociale
- Les créations de places en accueil de jour, hébergement temporaire et unités d'hébergement renforcé consacrées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer
- La transformation des capacités hospitalières en capacités médico-sociales pour les projets qui respectent les principes d'aide à l'autonomie et de promotion de la participation sociale des usagers. Cette transformation doit être concrétisée dans l'arrêté d'autorisation du nouvel ESMS au titre de la fongibilité.

Sur le secteur PH

- Les opérations de modernisation et de restructuration
- Les opérations de places nouvelles en MAS/FAM
- Les opérations liées à la transformation de l'offre
- Les créations de places par transformation des capacités sanitaires en capacités médico-sociales sous réserve qu'elles respectent les principes médico-sociaux d'aide à l'autonomie et de promotion de la participation sociale des usagers. Cette transformation doit être concrétisée dans l'arrêté d'autorisation du nouvel ESMS au titre de la fongibilité.
- Les projets visant à adapter les modalités d'accueil aux personnes handicapées vieillissantes (création d'unité spécifique par redéploiement de la capacité existante ou extension de capacité) ou aux personnes autistes.
- La modernisation des ESAT.

Éléments de cadrage financier

L'aide allouée est unique, non reconductible et non réévaluable (sauf dérogation expresse du DG de l'ARS).

Elle est calculée sur la base d'une opération d'investissement en « valeur fin de travaux toutes taxes comprises - toutes dépenses confondues » dans la limite de 1 500 € du m² surface dans l'œuvre (SDO) hors taxes (HT) en réhabilitation et 1 900 € le m² surface dans l'œuvre (SDO) hors taxes (HT) en travaux neufs. A noter que les départements et les collectivités d'outre-mer ne sont pas soumis à ces coûts plafonds.

A noter également que les coûts d'acquisition immobilière et foncière ainsi les équipements matériels et mobiliers sont exclus du périmètre de calcul de la dépense subventionnable.

Opérations éligibles

Les opérations éligibles sont :

- Sur le secteur PA, pour les places habilitées à l'aide sociale : les travaux concernant des locaux existants (restructuration ou reconstruction), les travaux concernant la création de places nouvelles ou suite à une extension. Peuvent être concernés les accueils de jour et les PASA qui sont installés dans des établissements qui ne sont pas habilités à l'aide sociale.
- Les études de faisabilité préalables qui seraient nécessaires à la conception des opérations d'investissement
- Les travaux de mises aux normes techniques, de sécurité et d'accessibilité
- Les opérations d'investissement reposant sur une vente en l'état de futur achèvement ou en contrat de promotion immobilière.

Le taux de financement

Calculé sur la base de la dépense subventionnable il est établi de la manière suivante :

- 40 % pour les établissements pour personnes âgées et Foyers d'accueil médicalisés (FAM)
- 60 % pour les établissements pour enfants et adultes handicapés.
- En lien avec le nombre de places habilitées à l'aide sociale pour les établissements et services conventionnés partiellement à l'aide sociale.

Ce taux tiendra compte de l'existence **d'un plan pluriannuel d'investissement (PPI) approuvé, de la capacité d'investissement par autofinancement de la structure et des co-financements mobilisables.**

L'instruction technique insiste sur la **nécessaire élaboration et analyse d'un PPI**, préalable à l'octroi de l'aide financière, qui devra faire apparaître clairement l'autofinancement mobilisable de la structure et l'impact de l'investissement sur le budget de fonctionnement. Certains éléments peuvent compléter la capacité de financement mobilisable à savoir les CNR, les affectations de résultats excédentaires et pour les EHPAD, les politiques de cautionnement qui génèrent un excédent de trésorerie. L'instruction précise également aux DG ARS les dispositions de l'article R. 314-48 du CASF permettant de réaffecter les excédents affectés en réserve de trésorerie au financement d'opération d'investissement. Et enfin, elle rappelle que l'aide financière octroyée dans le cadre du PAI intervient de manière complémentaire et non en substitution de l'engagement des autres financeurs.

Caractère transférable de la subvention

L'arrêté du 12 mars 2018 précise que « l'aide à l'investissement présente comptablement un caractère transférable afin de permettre l'atténuation du surcoût (frais financiers et amortissement) lié à l'opération d'investissement ».

« Dans les cas où la personne morale gestionnaire n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération d'investissement, le dossier présenté comporte l'engagement du maître d'ouvrage, dans le cadre du bail liant au gestionnaire, de répercuter le montant de l'aide à l'investissement en atténuation des redevances et loyers payés par les résidents ».

Le seuil plancher

- Sont éligibles les investissements immobiliers **supérieurs à 400 000 €** toutes dépenses confondues.

- Le seuil est ramené à **40 000 €** toutes dépenses confondues pour les études de faisabilité mais également pour les opérations :
 - o de mises aux normes de sécurité et d'accessibilité relevant de prescriptions légales
 - o de création de PASA, d'accueils de jour ou d'hébergements temporaires
 - o concernant les ESAT, les SPASAD et les SESSAD.

Versement de l'aide financière

Elle est versée en trois fois par l'ARS au maître d'ouvrage :

- 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'ouvrage 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.

Pour les opérations en VEFA ou en CPI :

- 30 % à la réception de l'acte juridique engageant les travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par l'acquéreur
- 40 % à la réception du bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant à 70% du coût total des travaux, 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 clefs 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.

Procédure d'instruction et délais

La procédure reste inchangée. Les demandes d'aide doivent être déposées auprès de l'ARS d'implantation de l'établissement ou du service. Les formulaires sont disponibles sur le site internet de la [CNSA](#)

Le directeur général de l'ARS notifie aux porteurs de projets retenus le montant de l'aide attribué avant **le 30 novembre 2018 (ces crédits devant être engagés avant cette date)**. Si le projet concerne un établissement ou service de compétence partagée avec le département, le DG ARS doit recueillir l'avis du président du Conseil départemental.

Attention :

Les établissements et services disposent d'un **délai de 3 mois (au lieu de 6 mois en 2017)** à compter de la notification pour déposer auprès de l'ARS :

- le plan de financement définitif de l'opération
- l'échéancier prévisionnel de travaux
- le projet de convention le liant à l'ARS pour le bénéfice de l'aide à l'investissement.

Dans le même délai, puis tous les semestres, les établissements et services doivent informer l'ARS de l'avancement de l'opération au regard du calendrier prévisionnel négocié dans la convention.