

Plan régional d'aide à l'investissement secteur personnes âgées Cahier des charges de l'appel à candidatures 2026

Le présent appel à candidatures s'adresse aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées. Il s'inscrit dans la stratégie régionale d'investissement en santé de l'Agence régionale de santé Île-de-France, visant à renforcer l'équité territoriale et à soutenir les établissements engagés dans une double démarche de développement et de transformation de l'offre. Il s'inscrit également dans le cadre des orientations nationales définies par l'instruction de la CNSA de juin 2025 relative à la mise en œuvre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour les personnes âgées.

I. Objet de l'appel à candidatures

Le plan régional d'investissement dédié au secteur des personnes âgées s'inscrit dans une démarche plus large portée depuis plusieurs années par l'Agence régionale de santé d'Île-de-France. Cette démarche vise à soutenir les organismes gestionnaires engagés dans une double dynamique de développement et de transformation de l'offre médico-sociale.

À ce titre, des investissements massifs ont été mobilisés, en particulier durant la période du Ségur de la santé (2021-2024), afin d'accompagner différents projets immobiliers structurants. Ces investissements ont permis de soutenir la modernisation et la transformation de l'offre existante, en apportant une réponse concrète aux enjeux territoriaux liés à l'obsolescence de certains établissements et aux évolutions démographiques.

Afin de maintenir cette dynamique et de poursuivre cet élan malgré l'achèvement du Ségur de la santé, le présent appel à candidatures vise à identifier et soutenir des projets immobiliers prioritaires, fortement ancrés dans les territoires. Ces projets devront contribuer à la modernisation du secteur médico-social, notamment des EHPAD, ainsi qu'à la transformation et à l'adaptation de l'offre aux besoins des populations.

La sélection des projets s'appuiera sur trois orientations principales :

- **Priorité à l'achèvement des projets engagés dans le cadre du Ségur de la santé et des précédents Plans d'aide à l'investissement.** Les projets ayant déjà bénéficié d'un soutien financier de l'ARS mais dont la mise en œuvre a été retardée devront être finalisés en priorité.
- **Soutien ciblé aux projets structurants**, répondant à des besoins identifiés à l'échelle territoriale, notamment en matière de diversification de l'offre d'hébergement ou d'adaptation des capacités d'accueil.

- **Accompagnement des projets innovants**, en lien avec la transition démographique, l'évolution des modes d'accompagnement et la logique d'ouverture des établissements sur leur environnement.

Dans ce cadre, pourront bénéficier d'une aide à l'investissement les projets de transformation de l'offre présentant un **niveau de maturité avancé**, assorti d'un calendrier prévisionnel de réalisation réaliste. Les projets devront également respecter les exigences techniques en vigueur ainsi que les cinq piliers définis par le Ségur de la santé :

- Le sentiment d'être « chez soi » ;
- L'ouverture vers l'extérieur ;
- La facilitation des soins et de l'accompagnement ;
- La viabilité économique ;
- La qualité de conception architecturale.

Une attention particulière sera portée aux projets ayant atteint le stade du programme technique détaillé et disposant d'un engagement juridique de lancement des travaux dans un délai de douze mois.

Par ailleurs, au regard des enjeux liés à la transition écologique et de ses impacts tant sur la performance financière des établissements médico-sociaux que sur la santé des résidents, particulièrement vulnérables en raison de leur âge, une attention spécifique sera accordée aux projets visant à améliorer la performance énergétique des établissements et à réduire leur impact environnemental.

À ce titre, les projets proposant exclusivement des opérations d'investissement ou des études destinées à réduire la consommation énergétique des établissements pourront également être éligibles à un financement.

II. Les modalités de mise en œuvre

Le présent Plan d'Aide à l'Investissement (PAI) a pour objectif de soutenir des projets immobiliers destinés aux établissements accueillant des personnes âgées habilités à l'aide sociale, dans le respect des normes techniques, énergétiques et environnementales en vigueur.

Les opérations susceptibles d'être accompagnées concernent notamment :

- **La rénovation, la réhabilitation ou la restructuration des établissements**, dans une démarche participative associant les résidents ;
- **La mise aux normes des bâtiments**, dès lors qu'elle s'inscrit dans un projet global de réhabilitation de l'établissement ;
- **Le dédoublement de chambres et la création de chambres individuelles**, afin d'améliorer les conditions d'accueil et de vie des résidents ;
- **Les projets contribuant à la transition écologique**, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Pour chacun des projets présentés, l'établissement devra fournir des indicateurs mesurables et vérifiables permettant d'apprécier l'impact de l'investissement. Ceux-ci devront notamment mettre en évidence les effets attendus en matière d'amélioration de la performance financière de la structure, de qualité de vie des résidents et de contribution aux objectifs de transition écologique.

Une attention particulière sera accordée aux solutions innovantes et durables susceptibles d'améliorer les conditions de vie des résidents, les conditions de travail des professionnels ainsi que l'accueil des familles.

III. Les critères d'éligibilité au plan régional d'aide à l'investissement (PAI)

Le présent appel à candidatures est basé sur les critères indiqués dans les différentes instructions techniques relatives à la mise en œuvre du plan d'aide à l'investissement des établissements pour personnes âgées de la CNSA au titre du Ségur de la santé.

a) Les opérations d'investissement éligibles :

Sont éligibles les opérations immobilières suivantes :

- ✓ Les opérations d'investissement pour lesquelles les travaux n'ont pas démarré ;
- ✓ Les opérations de transformation de l'offre en EHPAD ;
- ✓ Les opérations bénéficiant d'une aide PAI pluriannuelle ou d'une aide déjà octroyée et dont les travaux sont en cours de réalisation depuis moins de deux ans avec un surcoût financier constaté (dans la limite d'un taux d'aide maximal de 50%).
- ✓ Les travaux de restructuration ou de reconstruction de locaux neufs ;

- ✓ Les travaux concernant la création de places nouvelles ou l'extension de capacité autorisées et habilitées à l'aide sociale ;
- ✓ Les travaux de mise aux normes techniques, de sécurité et d'accessibilité ;
- ✓ Les travaux de restructuration et de mise aux normes visant à faciliter une organisation architecturale aidant à la gestion de crise sanitaire ;
- ✓ Les opérations d'investissement reposant sur une vente en l'état de futur achèvement (VEFA) ou sur un contrat de promotion immobilière (CPI) **si l'acquéreur des locaux est le gestionnaire.**

Sont également éligibles les études de faisabilité (dont les prestations intellectuelles) non engagées nécessaires à la programmation technique des opérations d'investissement, notamment lors d'opérations complexes de restructuration qui s'inscrivent dans une démarche qualité.

Concernant le volet dédié à la transition écologique, les projets éligibles peuvent porter exclusivement sur les actions suivantes :

- ✓ Audits thermiques des bâtiments ;
- ✓ Travaux d'isolation ou d'amélioration thermique de l'enveloppe du bâtiment (murs, plafonds, fenêtres, etc.) ;
- ✓ Améliorations des systèmes énergétiques liés au chauffage, à la ventilation, à la climatisation, à l'eau chaude et à l'éclairage ;
- ✓ Installation d'équipements de pilotage énergétique ou mise en place de systèmes de GTB (gestion technique des bâtiments) ;
- ✓ L'installation ou le remplacement des équipements améliorant les performances énergétiques et thermiques inclus ou non dans l'opération globale d'investissement ;
- ✓ Les aménagements extérieurs visant la réduction des îlots de chaleur et l'amélioration du bien-être psychologique des résidents, du personnel et des visiteurs (jardin partagé, espaces de promenade, horticulture, etc.)
- ✓ Les projets de promotion de mobilité douce (cheminement piéton, circuits internes, bornes de recharge électrique, etc.).
- ✓ Mise en place d'un système autonome d'énergie et ses études préalables (photovoltaïque, biomasse, autres ...) ...

b) Les opérations non éligibles au plan régional d'aide à l'investissement :

Ne sont pas éligibles au financement les opérations suivantes :

- ✓ Les opérations en cours de réalisation et celles pour lesquelles un ordre de service des travaux a été émis avant la décision attributive de subvention ;

Exception pour les aides complémentaires apportées aux opérations bénéficiant du Ségur de la santé 2021-2024 ou tout autre subvention accordée par l'agence.

- ✓ Les coûts liés à l'acquisition foncière ou immobilière ;
- ✓ Les travaux d'entretien courant relevant des obligations du propriétaire ou du gestionnaire de l'établissement ;
- ✓ Les études de faisabilité déjà engagées ou réalisées, ainsi que celles ne s'inscrivant pas dans la programmation technique d'une opération d'investissement structurante ;
- ✓ Les travaux de mise aux normes techniques ou de sécurité ne résultant pas d'une obligation réglementaire ou ne s'intégrant pas dans un projet global d'amélioration de la qualité de vie des personnes accompagnées ;
- ✓ Les opérations d'investissement réalisées dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou d'un contrat de promotion immobilière (CPI) lorsque l'acquéreur des locaux n'est pas le gestionnaire de l'établissement ;
- ✓ Les opérations d'investissement portées par un maître d'ouvrage autre que le gestionnaire de l'établissement.

c) Les conditions d'attribution de l'aide à l'investissement

Le montant de l'aide attribuée par l'Agence régionale de santé (ARS) Île-de-France ne pourra excéder 50 % du montant de la dépense subventionnable. Ce taux pourra toutefois être porté à 80 % pour les études de faisabilité ainsi que pour les audits thermiques des bâtiments.

Afin d'éviter une dispersion des financements, des seuils minimaux de dépense subventionnable sont fixés pour les projets éligibles au soutien de l'ARS :

- 800 000 € TTC (toutes dépenses confondues) pour les opérations immobilières de restructuration, de rénovation ou de transformation de l'offre ;
- 400 000 € TTC (toutes dépenses confondues) pour les projets spécifiquement consacrés à la réduction de la consommation énergétique et à l'amélioration de la performance énergétique des établissements ;
- 50 000 € TTC (toutes dépenses confondues) pour les études techniques de faisabilité et les audits thermiques des bâtiments.

Par ailleurs, le montant de la dépense subventionnable pour les projets immobiliers est plafonné et varie selon la nature de l'opération :

- 2 100 € HT par m² de surface dans œuvre (SDO) pour les projets de réhabilitation ou de restructuration ;
- 2 800 € HT par m² de surface dans œuvre (SDO) pour les projets de construction neuve.

Enfin, toute attribution d'une aide à l'investissement par l'ARS Île-de-France donnera lieu à la signature d'une convention entre l'organisme gestionnaire bénéficiaire et l'ARS, précisant notamment les modalités d'octroi et de suivi de la subvention.

d) Les modalités d'attribution de l'aide à l'investissement

L'aide à l'investissement est versée par l'ARS Île-de-France à l'entité gestionnaire de l'établissement via des crédits CNSA et des crédits non reconductibles alloués par arrêté du Directeur Général de l'ARS IDF ou son représentant.

IV. La constitution du dossier de candidature

a) Pièces à fournir :

Les éléments attendus lors du dépôt du dossier de demande d'aide sont les suivants :

- Présentation de l'établissement porteur du projet ;
- Description du projet d'investissement ;
- Justification du projet notamment dans sa dimension territoriale ;
- Justification des moyens pouvant être mis en commun ou partagés au sein du territoire (effectifs, logistique...) ;
- Etat capacitaire actuel et futur (avec identification des chambres simples / chambres doubles), par modalité d'accueil, dans le cadre du projet d'investissement ;
- Dossier technique du projet, précisant son niveau de maturité et l'avancement de sa programmation ;
- Actes d'engagement ou contrats de collaboration avec les entités ressources identifiées en amont ;
- PPI validé ou plan de financement (avec aide et sans aide) afin de mesurer l'impact de l'aide sollicitée sur les charges de fonctionnement et le tarif hébergement ;
- Trajectoire financière de l'établissement, avec la présentation de l'impact sur les prix de journée ;
- Le dossier de candidature disponible sur le site de l'agence accompagné des pièces obligatoires nécessaires pour déclarer le dossier éligible (Cf. Dossier de demande d'aide à l'investissement PAI 2026 p.3) ;

- Le dossier de candidature dédiée disponible sur le site de l'agence accompagné des pièces obligatoires nécessaires pour déclarer le dossier éligible si la demande porte sur un financement de prestations intellectuelles relatives à la transition écologique (Cf. Dossier de demande d'aide à l'investissement PAI 2026 dédié p.3).

Par ailleurs, l'Agence Régionale de Santé se réserve le droit de demander des données complémentaires, lorsque les éléments transmis ne lui permettent pas de statuer sur le dossier.

L'ensemble des éléments attendus dans le dossier de demande d'aide à l'investissement :

- ne devra pas excéder 20 pages (fichier numérique .PDF), annexes non comprises.
- devra strictement respecter le sommaire utilisé au IV du présent cahier des charges

b) L'envoi des dossiers de demandes d'aide à l'investissement

Le dossier de candidature signé par le porteur, ainsi que ces annexes doivent être transmis :

Au plus tard le 15 mai 2026

A l'adresse mail suivante : ars-idf-invest-autonomie@ars.sante.fr

- Pour toutes questions, un mail peut être adressé à l'adresse suivante :
ars-idf-invest-autonomie@ars.sante.fr

Le cas échéant, l'ARS se réserve le droit de solliciter un dossier de candidature papier.

Les dossiers parvenus ou déposés après la date limite de clôture ne seront pas recevables.

Une décision du Directeur Général de l'ARS portant autorisation ou refus d'accompagnement sera notifiée aux candidats.

c) Calendrier prévisionnel

Date de publication de l'avis d'appel à candidatures : 20 mars 2026

Date de limite de dépôt des candidatures : 15 mai 2026

Notification et délégations des crédits : dernier trimestre 2026

Le Directeur général
de l'Agence régionale de santé
Île-de-France

Denis ROBIN