



**MINISTÈRE
DE LA SANTÉ, DES FAMILLES,
DE L'AUTONOMIE
ET DES PERSONNES HANDICAPÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Instruction n° DGCS/SD5/CNSA/DAPO/2026/96 du 9 juillet 2026 relative à la mise en œuvre du Plan d'aide à l'investissement (PAI) des établissements et services pour personnes âgées en 2026

La ministre de la santé, des familles, de l'autonomie
et des personnes handicapées

La ministre déléguée auprès de la ministre de la santé,
des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées,
chargée de l'autonomie et des personnes handicapées

Le directeur de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

à

Mesdames et Messieurs les directeurs généraux
des agences régionales de santé (ARS)

Référence	NOR : SFHA2616629J (numéro interne : 2026/96)
Date de signature	09/07/2026
Emetteurs	Ministère de la santé, des familles, de l'autonomie et de personnes handicapées Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)
Objet	Mise en œuvre du Plan d'aide à l'investissement (PAI) des établissements et services pour personnes âgées en 2026
Action à réaliser	Assurer une bonne consommation des crédits immobiliers et les remontées de données correspondantes.
Résultat attendu	Déploiement du PAI.
Echéance	15 novembre 2026
Contacts utiles	Direction générale de la cohésion sociale Sous-direction des affaires financières et de la modernisation (SD5) Nadia ARNAOUT Tél. : 07 60 89 03 70 Mél. : nadia.arnaout@social.gouv.fr Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie Direction de l'appui au pilotage de l'offre (DAPO) Pôle Développement, investissement et attractivité des métiers Gauthier CARON-THIBAUT / Lucie GENDROT / Amélie BILLA Mél. : investissement@cnsa.fr

Nombre de pages et annexes	<p>6 pages + 4 annexes (16 pages)</p> <p>Annexe 1 : Enveloppe du Plan d'aide à l'investissement (PAI) immobilier 2026 pour personnes âgées</p> <p>Annexe 2 : Modalités d'utilisation des crédits du Plan d'aide à l'investissement (PAI)</p> <p>Annexe 3 : Guide d'appui à la transformation des établissements pour les personnes âgées</p> <p>Annexe 4 : Tableau de remontée « liste complémentaire des autorisations d'engagement (AE) 2026 - Secteur personnes âgées (PA) »</p>
Résumé	<p>L'instruction précise le cadre de mise en œuvre du PAI 2026 ainsi que les autorisations prévisionnelles d'engagement régionales. Elle introduit des modifications en proposant aux ARS de recourir à un mécanisme de bonification du taux d'aide pour l'instruction des dossiers du PAI immobilier destiné aux personnes âgées (PAI IMMO PA). Elle élargit le financement des prestations intellectuelles aux opérations complexes de restructuration qui intègrent des solutions de type habitat intermédiaire et aux dispositifs d'assistance à maîtrise d'usage (AMU) ou équivalent externe à l'établissement.</p>
Mention Outre-mer	<p>Le texte s'applique aux régions ultramarines.</p>
Mots-clés	<p>Offre médico-sociale ; personne âgée ; établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ; investissement.</p>
Classement thématique	<p>Établissements, services sociaux et médico-sociaux</p>
Textes de référence	<ul style="list-style-type: none"> - Circulaire n° 6369/SG du 5 août 2022 de la Première ministre relative à la mise en oeuvre et au suivi des mesures du Plan national de relance et de résilience ; - Instruction CNSA du 23 avril 2021 relative à la mise en œuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées en 2021 ; - Instruction CNSA du 12 novembre 2021 relative au plan de rattrapage de l'offre personnes âgées dans les régions insulaires et ultramarines ; - Instruction Ministère des solidarités et de la santé/CNSA du 25 avril 2022 relative à la mise en œuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées ; - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/2022/187 du 13 juillet 2022 complétant l'instruction CNSA du 25 avril 2022 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées ; - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/2022/251 du 9 décembre 2022 modifiant l'instruction du 25 avril 2022 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées ; - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/2023/109 du 23 juin 2023 complétant l'instruction du 25 avril 2022 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/2023/184 du 23 novembre 2023 modifiant l'instruction du 23 juin 2023 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées ; - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/2024/53 du 17 avril 2024 complétant l'instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/2023/184 du 23 novembre 2023 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées ; - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/DAPO/2025/94 du 10 juillet 2025 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées en Corse, dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer (DROM COM) ; - Instruction n° DGCS/SD5DIR/CNSA/DAPO/2025/95 du 1^{er} juillet 2025 relative à la mise en oeuvre du Plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées pour 2025.
Circulaire / instruction abrogée	Néant
Circulaire / instruction modifiée	Néant
Rediffusion locale	Diffusion auprès des délégations territoriales.
Validée par le CNP le 12 juin 2026 - Visa CNP 2026-37	
Document opposable	Oui
Déposée sur le site Légifrance	Non
Publiée au BO	Oui
Date d'application	Immédiate

Deux ans après la fin du Ségur de la santé et à l'approche de l'échéance de la convention d'objectifs et de gestion (COG) de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), la présente instruction s'inscrit dans une logique de consolidation de l'orientation des fonds du Plan d'aide à l'investissement immobilier destiné aux personnes âgées (PAI IMMO PA Métropole et Outre-mer) vers des projets de qualité et tournés vers la transformation de l'offre.

Cette transformation de l'offre se définit, d'une part, en référence aux cinq piliers identifiés à l'occasion du Ségur de la santé : sentiment d'être chez soi, ouverture vers l'extérieur, facilitation des soins, viabilité économique, qualité de conception. Les projets retenus devront obligatoirement les respecter.

D'autre part, un guide d'appui à la sélection des projets au regard de l'enjeu de la transformation des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a été élaboré et précise un certain nombre de caractéristiques attendues pour une approche plus innovante et ambitieuse (annexe 3). Cet outil est mis à votre disposition pour nourrir votre dialogue avec les établissements de votre territoire. Il peut également appuyer une stratégie de financement des établissements plus incitative pour les accompagner vers ces transformations. Des modalités opérationnelles, inspirées d'initiatives lancées par certaines agences régionales de santé (ARS), vous sont proposées à travers ce guide.

Enfin, l'actualité nous rappelle l'importance d'adapter le bâti des établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées aux enjeux climatiques ; ce sujet figure d'ailleurs dans le guide. Vous veillerez tout particulièrement à soutenir les établissements les plus concernés.

Cette instruction précise les critères d'éligibilité des projets de travaux (I). Elle propose également un mécanisme de bonification du taux d'aide qui permet d'évaluer de manière objective la qualité, la pertinence et l'impact des projets (II). Par ailleurs, afin de favoriser les projets visant la diversification de l'offre, elle précise les conditions de financement de certaines prestations intellectuelles (III).

Vous trouverez en annexe 1 les autorisations d'engagement (AE) à disposition de chaque ARS pour l'année 2026, ainsi qu'en annexe 2 les modalités de versement des crédits par la CNSA et d'utilisation des fonds par les ARS.

I. Intégrer la qualité comme principe structurant des projets immobiliers

Pour soutenir la transformation de l'offre médico-sociale, des critères d'éligibilité ont été définis plaçant la qualité comme fil conducteur :

- a) **Qualité fonctionnelle et architecturale** : la qualité du projet s'apprécie au regard de sa capacité à garantir aux personnes un véritable sentiment de « chez-soi », notamment grâce à des espaces collectifs et privatifs modulables et personnalisables, avec un classement en établissement recevant du public (ERP) de type J, sauf si contrainte dûment justifiée ;
- b) **Adéquation territoriale et innovation** : la qualité du projet repose sur sa capacité à répondre aux besoins du territoire, à anticiper l'évolution des besoins d'accompagnement à l'autonomie. Il doit également s'inscrire en cohérence avec le plan régional de santé et le schéma départemental de santé ;
- c) **Ouverture et ancrage territorial** : la qualité du projet est évaluée sur sa capacité à ouvrir l'établissement sur son écosystème. Cette ouverture doit se traduire à la fois dans la conception architecturale et dans l'organisation, afin d'améliorer la qualité de vie des professionnels et des personnes accompagnées, de renforcer les liens sociaux et de consolider l'ancrage territorial de l'établissement ;
- d) **Soutenabilité financière** : la qualité du projet est évaluée sur sa capacité à assurer un équilibre économique solide, à maîtriser les dépenses et à garantir une viabilité financière durable, tout en limitant le reste à charge pour les usagers ;
- e) **Prévention des risques professionnels et lutte contre la sinistralité** : la qualité du projet intègre une démarche de prévention des risques, notamment à travers l'objectif de « zéro port de charge ». Cette approche pourra s'appuyer sur les objets d'investissements finançables par le Fonds de lutte contre la sinistralité.

Vous veillerez à ce que ces critères soient bien respectés dans chacun des projets que vous souhaitez financer. À ce titre, il est précisé que les mises aux normes seules restent non finançables et que des subventions complémentaires peuvent être allouées à des projets déjà financés uniquement en cas de surcoûts dus à l'augmentation des coûts ou à des aléas imprévisibles constatés pour des projets déjà commencés n'ayant pas bénéficié de PAI complémentaire.

Vous trouverez en annexe 2 les modalités d'utilisation des crédits PAI IMMO PA reprenant les critères habituels d'éligibilité ainsi que certaines précisions complémentaires.

II. Accompagner les établissements vers une transformation en profondeur grâce à une stratégie de soutien plus incitative

Sans que ces modalités ne revêtent un caractère obligatoire, vous êtes invités à instruire les projets immobiliers au moyen d'un cadre de référence complémentaire, s'appuyant sur le guide d'appui à la sélection des projets au regard de l'enjeu de la transformation des EHPAD figurant en annexe 3. Il vise à analyser les projets sous l'angle de cinq thématiques : la transformation de l'offre, l'intégration d'une assistance à maîtrise d'usage (AMU), le déploiement d'une stratégie environnementale ambitieuse visant à réduire significativement l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, la mobilisation de cofinancements, ainsi que la prévention de la sinistralité, notamment dans une logique de zéro port de charge pour les professionnels. Il est proposé que ce cadre s'ajoute au socle commun d'évaluation structuré autour des 5 piliers du Ségur de la santé, pour vous outiller dans la relation avec les porteurs de projet, et, le cas échéant, fonder la bonification sur des critères et des indicateurs.

La méthodologie proposée repose sur une logique incitative avec une modulation du taux de financement, au moyen de bonifications financières cumulatives, présentée en annexe 3. Vous êtes invités à attribuer des bonifications de votre taux d'aide en fonction du niveau de maturité et du caractère transformant des projets que ce nouveau cadre incite les établissements à rechercher.

Vous disposez d'une latitude d'appréciation pour déterminer les critères donnant lieu à la bonification de ce taux d'aide, en fonction des besoins identifiés sur votre territoire et des priorités en matière d'évolution de l'offre.

Le recours au mécanisme de bonification du taux d'aide vise ainsi à encourager les projets les plus ambitieux et les plus transformateurs pour le secteur.

III. Soutenir la diversification de l'offre d'habitat pour les personnes âgées

Les porteurs de projets s'inscrivant dans une démarche de restructuration globale ou de recomposition du patrimoine immobilier existant, ainsi que dans une vision stratégique d'évolution de l'offre médico-sociale pour atteindre un continuum de solutions sur le territoire, peuvent avoir besoin de mobiliser des prestations intellectuelles dans le cadre de leurs opérations immobilières.

Ces prestations intellectuelles regroupent l'ensemble des études préalables, pré-opérationnelles et opérationnelles ainsi que des prestations d'accompagnement nécessaires à la préparation, à la conception et à la réalisation des projets immobiliers.

Vous pouvez soutenir le financement de prestations intellectuelles visant à accompagner la conception de projets immobiliers favorisant la diversification des formes d'habiter, adaptées à l'évolution des besoins et des aspirations des personnes âgées, notamment au travers des études préalables portant sur la faisabilité de projets immobiliers de reconstruction ou de réhabilitation d'EHPAD intégrant des solutions d'habitat intermédiaire (type résidences autonomie ou habitat inclusif). Les porteurs de ces projets immobiliers pourront, pour les concrétiser, solliciter d'autres financements portés par les caisses locales de l'Assurance retraite ou par les conseils départementaux, abondés par la CNSA (initiative pour le développement des résidences autonomies, plan d'aide à l'investissement pour les résidences autonomie, appel à manifestation d'intérêt [AMI] Investissement dans l'habitat inclusif).

Nous vous remercions de votre engagement et celui de vos équipes au succès de ce programme.

Vu au titre du CNP par la secrétaire générale,

Signé

Virginie MAGNANT

Pour les ministres et par délégation :
Le directeur général de la cohésion sociale,

Signé

Jean-Benoît DUJOL

Le directeur de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie,

Signé

Maëlig LE BAYON

Annexe 1

Enveloppe du Plan d'aide à l'investissement (PAI) immobilier 2026 pour personnes âgées

L'enveloppe a été répartie selon les critères suivants :

- 90 % : nombre de places habilitées à l'aide sociale en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 10 % : nombre d'habitants de 75 ans et plus ;
- Bonus/malus en fonction du potentiel financier : retrait de 5 % de l'enveloppe des régions dont le potentiel financier moyen par habitant est supérieur à la moyenne nationale, au prorata de leur enveloppe et de leur supériorité à la moyenne du potentiel financier, puis redistribution de ce montant aux régions inférieures à la moyenne selon les mêmes règles de prorata.

ARS	AE non engagées et reportées en 2026 (1)	AE 2026 (2)	TOTAL des AE 2026 (1+2)
Auvergne-Rhône-Alpes	0 €	8 910 797,00 €	8 910 797,00 €
Bourgogne-Franche-Comté	0 €	4 500 306,00 €	4 500 306,00 €
Bretagne	0 €	5 146 149,00 €	5 146 149,00 €
Centre-Val de Loire	1 903 524,50 €	3 189 484,00 €	5 093 008,50 €
Grand Est	54,00 €	7 011 158,00 €	7 011 212,00 €
Hauts-de-France	0 €	8 036 395,00 €	8 036 395,00 €
Île-de-France	8 290 648,00 €	7 574 955,00 €	15 865 603,00 €
Normandie	0 €	3 884 459,00 €	3 884 459,00 €
Nouvelle-Aquitaine	37 665,00 €	6 683 176,00 €	6 720 841,00 €
Occitanie	0 €	7 695 681,00 €	7 695 681,00 €
Pays de la Loire	0 €	5 888 307,00 €	5 888 307,00 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0 €	7 314 133,00 €	7 314 133,00 €
Total France continentale	10 231 891,50 €	75 835 000,00 €	86 066 891,50 €
Corse	843 772,00 €	1 221 742,50 €	2 065 514,50 €
Guadeloupe	0 €	1 059 107,50 €	1 059 107,50 €
Guyane	211 825,00 €	211 825,00 €	423 650,00 €
La Réunion	1 179 455,75 €	1 179 455,75 €	2 358 911,50 €
Martinique	1 147 869,25 €	1 147 869,25 €	2 295 738,50 €
Mayotte	180 000,00 €	180 000,00 €	360 000,00 €
Total Corse et DROM	3 562 922,00 €	5 000 000,00 €	8 562 922,00 €
TOTAL France entière	13 794 813,50 €	80 835 000,00 €	94 629 813,50 €

Modalités d'utilisation des crédits du Plan d'aide à l'investissement (PAI)

I. Nature des opérations et description des établissements éligibles au PAI 2026

A. Les critères d'éligibilité au PAI pour 2026

✓ Établissements et services éligibles :

Les établissements et services pour personnes âgées, financés ou co-financés par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), tels que mentionnés à l'article L. 314-3-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

✓ Nature des opérations d'investissement éligibles :

- Les opérations d'investissement pour lesquelles les travaux n'ont pas démarré ;
- Les travaux concernant les capacités existantes autorisées et habilitées à l'aide sociale, que ces travaux soient menés par restructuration ou reconstruction de locaux neufs. Les travaux réalisés dans les établissements pour personnes âgées dont les capacités sont partiellement habilitées à l'aide sociale sont éligibles à due concurrence de la proportion de places habilitées ;
- Les travaux concernant la création de places nouvelles ou l'extension de capacité autorisées et habilitées à l'aide sociale ;
- Les travaux de mises aux normes techniques, de sécurité et d'accessibilité s'intégrant dans un projet global d'amélioration de la qualité de vie des personnes accompagnées ;
- La création de tiers lieux ;
- Les opérations d'investissement reposant sur une vente en l'état de futur achèvement (VEFA) ou en contrat de promotion immobilière (CPI) ;
- Les prestations intellectuelles non engagées nécessaires à la programmation technique et/ou à la réalisation des opérations d'investissement, notamment lors d'opérations complexes de restructuration qui s'inscrivent dans une démarche qualité et/ou qui intègrent des solutions de type habitat intermédiaire (habitat inclusif, résidence autonomie notamment) ;
- Les prestations intellectuelles d'assistance à maîtrise d'usage (AMU) ou dispositif équivalent réalisées par un prestataire externe à l'établissement non engagées nécessaires à l'analyse des besoins et attentes des usagers et des professionnels ;
- Les aides complémentaires liées à des contraintes financières dues à l'augmentation des coûts ou à des aléas imprévisibles et uniquement pour des opérations PAI n'ayant pas déjà bénéficié de PAI complémentaire.

Ne sont pas éligibles au plan d'aide à l'investissement :

- Les coûts d'acquisition foncière et immobilière ;
- Les travaux d'entretien courant incombant au propriétaire ou au gestionnaire ;
- Les mises aux normes techniques et de sécurité seules ne s'intégrant pas dans un projet global d'amélioration de la qualité de vie des personnes accompagnées et des professionnels ;
- Les équipements matériels et mobiliers, à l'exception pour les territoires d'Outre-mer et la Corse, des équipements parasismiques, de confort d'été et d'amélioration des performances énergétiques et thermiques ;
- 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 peut être faite, par dérogation expresse du directeur général de l'ARS (DGARS), pour des motifs tenant à la continuité de la mission de l'établissement ou aux contraintes techniques particulières de réalisation de l'opération.

Cette dérogation doit être formalisée par un courrier signé du DGARS. Les prestations intellectuelles préalables susmentionnées ne constituent pas un début de réalisation des opérations consécutives à ces études ;

- Les opérations présentant un coût total inférieur à 800 000 euros hors taxes (HT) ;
- Les opérations de création de pôles d'activités et de soins adaptés (PASA), d'accueils de jour (AJ), d'hébergements temporaires (HébT), de services polyvalents d'aide et de soins à domicile (SPASAD) ainsi que les prestations intellectuelles présentant le coût total des travaux inférieur à 40 000 euros HT ;
- Les opérations réalisées dans des établissements et services dont les capacités ne sont pas habilitées à l'aide sociale, à l'exception toutefois des AJ et des PASA ;
- Les opérations dont le stade d'avancement est antérieur au programme technique détaillé (PTD) ;
- Les opérations d'aide à l'investissement ayant déjà bénéficié d'un PAI complémentaire ;
- Les prestations intellectuelles ne portant que sur de la création d'habitat intermédiaire en dehors de toute réhabilitation globale d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

B. Les prestations intellectuelles

Les crédits de prestations intellectuelles liées à un projet immobilier ont pour objet de soutenir les études nécessaires à la définition, la maturation et la mise en œuvre d'un projet éligible au dispositif PAI immobilier destiné aux personnes âgées (PAI IMMO PA).

Sont éligibles les prestations intellectuelles non engagées, requises pour la conduite des études pré-opérationnelles (stratégie immobilière et patrimoniale, programmation, diagnostics, études géotechniques, économie de la construction...) et opérationnelles (programmation, conception, réalisation...).

Sont également finançables les prestations d'accompagnement, réalisées par un prestataire externe à l'établissement, qui visent l'implication des parties prenantes dans la co-construction du projet territorial et dans la définition des réponses aux besoins de l'écosystème local et qui contribuent à l'analyse des besoins et des attentes des usagers et des professionnels, en amont de la définition, de la structuration, mais aussi tout au long du projet immobilier, afin d'en garantir l'adéquation aux usages (management de projet pour aider à la prise de décision, AMU, assistance à maîtrise d'ouvrage [AMO] aidant à la prise en compte des aspects réglementaires ou sécuritaires...), en particulier lorsqu'il s'agit d'opérations complexes de restructuration inscrites dans une démarche d'amélioration de la qualité.

Les prestations intellectuelles peuvent également concerner les opérations de restructuration ou de reconstruction d'EHPAD intégrant des solutions d'habitat intermédiaire (habitat inclusif, résidence autonomie...) dans les mêmes conditions que précisé ci-dessus.

Le Réseau des acheteurs hospitaliers (RESAH) propose une gamme de prestations d'accompagnement spécialisées sur le bâtiment couvrant toutes les étapes d'un projet pensées pour le médico-social : de la réalisation des diagnostics préalables au lancement de l'opération en passant par l'élaboration du schéma directeur immobilier, la coordination des travaux ou la programmation. Pour recourir à ce marché, il convient de contacter les [interlocuteurs en région](#).

C. Les aides complémentaires

Une aide complémentaire peut être accordée aux opérations bénéficiant d'une aide PAI pluriannuelle et pour les opérations bénéficiant précédemment d'une aide PAI, dont les travaux sont en cours de réalisation depuis moins de deux ans (date de démarrage des travaux de l'ordre de service) et pour lesquelles un surcoût financier est constaté pour des motifs tenant à des contraintes techniques particulières et imprévisibles de réalisation de l'opération ou pour cause de l'augmentation du prix des matériaux (ce surcoût devra être justifié à l'ARS, documents à l'appui).

Le cumul des aides accordées ne doit pas dépasser le taux d'aide maximal de 60 % du montant de la dépense subventionnable HT.

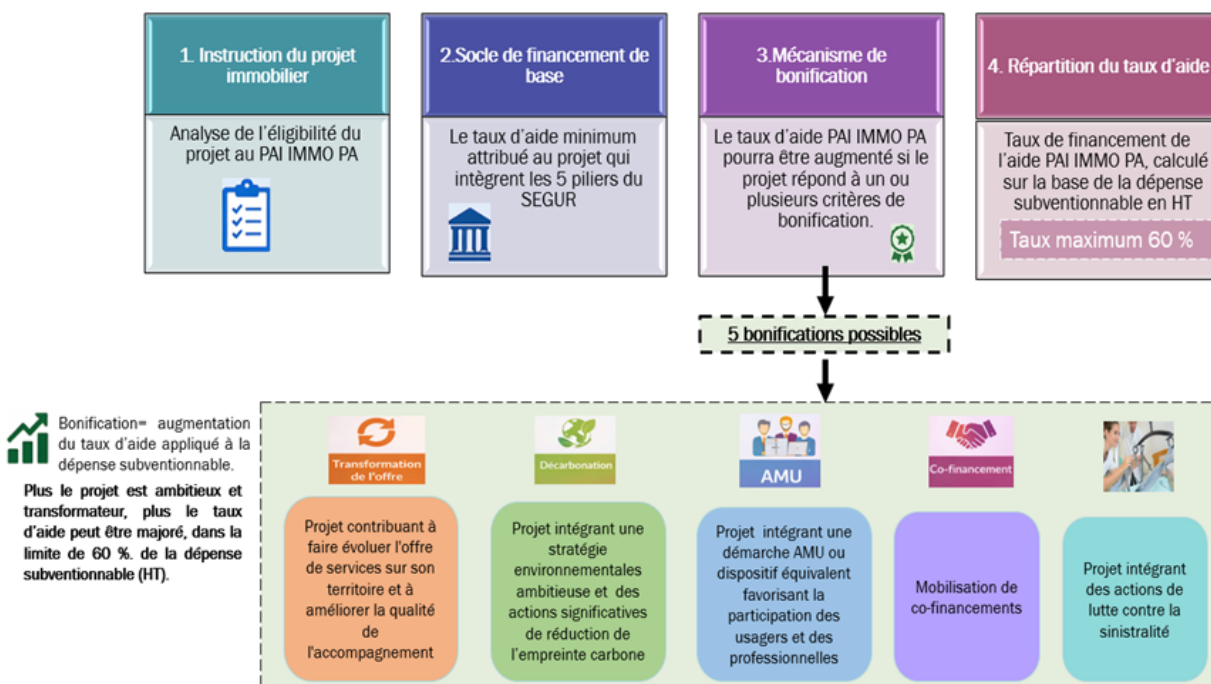
D. Un système de bonification

La CNSA vous incite à mettre en place un système de bonification des projets permettant de déterminer l'aide PAI accordée aux projets.

Les projets doivent obligatoirement tenir compte des 5 piliers du Ségur de la santé. Le pourcentage du taux d'aide accordé peut être augmenté au regard de critères proposés ci-dessous (cf. annexe 3 : Guide d'appui à la transformation des EHPAD).

Les bonifications sont structurées autour des thématiques suivantes : transformation de l'offre, décarbonation, AMU, cofinancements et la lutte contre la sinistralité. Ces critères servent de repères, d'autres éléments pouvant être pris en compte par l'ARS selon la nature et la spécificité de chaque projet et/ou de chaque territoire.

Système de bonification des projets immobilier PA



II. Éléments de cadrage financier

A. Une délégation des crédits en autorisations d'engagement (AE)/crédits de paiement (CP)

Sur le plan financier, le PAI se traduit par **une délégation d'autorisations d'engagement prévisionnelle (AE) de 86 M€ en 2026 pour la Métropole et de 8,5 M€ pour les territoires d'Outre-mer et la Corse**, notifiée en fin d'année par une décision du directeur de la CNSA, suivie du versement de crédits de paiement (CP) étalés sur la période 2027-2032 selon la chronique suivante pour la Métropole :

- 5 % de l'AE 2026 en septembre 2027 ;
- 15 % de l'AE 2026 en septembre 2028 ;
- 30 % de l'AE 2026 en septembre 2029 ;
- 30 % de l'AE 2026 en septembre 2030 ;
- 15 % de l'AE 2026 en septembre 2031 ;
- 5 % de l'AE 2026 en septembre 2032.

Et selon la chronique suivante pour l'Outre-mer :

- 15 % de l'AE 2026 en septembre 2027
- 25 % de l'AE 2026 en septembre 2028
- 35 % de l'AE 2026 en septembre 2029
- 25 % de l'AE 2026 en septembre 2030

Cette délégation intervient sur le budget annexe des ARS, au sein d'une section dédiée. Les CP non consommés en fin d'année seront retracés en engagement hors bilan.

Les montants des dossiers doivent être validés par les ARS **avant le 15 novembre 2026** via l'application GALIS.

Pour rappel, les projets nouveaux doivent être *a minima* au stade de programme technique détaillé (PTD).

En cas de non-validation des AE avant le 15 novembre 2026, la CNSA procédera au redéploiement des AE sans emploi, aux ARS ayant des besoins d'AE supplémentaires.

Les ARS peuvent faire remonter ces besoins *via une liste complémentaire* qui mentionne les établissements concernés, les montants d'aide souhaités et les raisons de ce choix pour permettre à la CNSA d'arbitrer les AE supplémentaires pouvant être accordées (*cf.* annexe 4). Elle est à envoyer signée par le DGARS par mail à investissement.ars@cnsa.fr pour le 15 novembre 2026 au plus tard (aucune relance ne sera effectuée). Un ajustement des AE prévisionnelles interviendra auprès des ARS pour lesquelles des projets auront été sélectionnés au plus tard le 30 novembre 2026. Ces AE devront être validées dans l'application GALIS au plus tard le 15 décembre 2026.

Une décision du directeur de la CNSA suivra avant le 31 décembre 2026 et les ARS pourront alors notifier les montants alloués aux porteurs de projets.

Un dialogue de gestion annuel permettra de suivre l'avancée réelle des projets et des paiements effectués par l'ARS au bénéfice des organismes gestionnaire (OG), afin de s'assurer de la bonne dynamique d'exécution.

En cas d'abandon de projets, le montant de l'AE délégué au titre du millésime correspondant sera réduit en conséquence, l'ARS ne pouvant les réengager. Le versement des CP du millésime concerné sera également ajusté en conséquence.

Un titre sera émis par la CNSA pour récupérer auprès des ARS les CP trop versés, correspondant aux projets abandonnés.

B. La dépense subventionnable

Le coût de l'opération en valeur finale HT pris en compte pour le calcul de la dépense subventionnable s'établit dans la limite de 2 362 € par m² surface dans œuvre (SDO) (HT en réhabilitation et 2 955 € par m² SDO HT en travaux neufs.

Compte tenu de leur équipement médico-social en phase de constitution et de leur contexte particulier, les départements et collectivités d'Outre-mer et la Corse ne sont pas soumis, pour le calcul de la dépense subventionnable, aux coûts plafonds mentionnés ci-dessus. Une vigilance vis-à-vis des coûts de construction, par référence aux spécificités locales, est néanmoins requise.

Pour rappel, sont exclus du périmètre du calcul de la dépense subventionnable :

- Les coûts d'acquisition foncière et immobilière ;
- Les équipements matériels et mobiliers, à l'exception des départements et régions d'Outre-mer (DROM) et de la Corse, des équipements parasismiques, de confort d'été et d'amélioration des performances énergétiques et thermiques.

C. Le taux de financement

Le taux de financement, calculé sur la base de la dépense subventionnable HT, est établi à **60 %** (taux maximum) pour les travaux et est établi à **80 %** (taux maximum) pour les prestations intellectuelles.

Cependant, les prestations intellectuelles incluses dans le projet (de types ordonnancement, pilotage et coordination du chantier...) sont quant à elles financées dans le cadre du projet global de travaux.

Les établissements et services conventionnés partiellement à l'aide sociale sont aidés à due concurrence du nombre de places habilitées.

La contribution de la subvention de la CNSA pour le financement de tiers lieux seul (non inclus dans une opération globale) est de **80 %** maximum du coût total HT, du coût total du projet sans distinction de travaux, d'équipement ou de prestation intellectuelle ou d'accompagnement. Les tiers lieux inclus dans les projets sont quant à eux financés dans le cadre du projet global de travaux.

Le taux de subvention proposé pour chaque opération tiendra compte notamment des cofinancements apportés par le conseil départemental compétent.

D. Les seuils planchers

Les seuils planchers des coûts des travaux sont de :

- 800 000 € HT pour les opérations de travaux ;
- 20 000 € HT pour les prestations intellectuelles ;
- 40 000 € HT pour les opérations de création de PASA, les AJ et les HéBT ;
- Par exception, aucun seuil plancher ne s'applique pour les créations de tiers lieux et pour les opérations dont les travaux sont relatifs aux besoins spécifiques des territoires d'Outre-mer (risque sismique, chaleur, etc.) et de la Corse.

III. Éléments généraux devant guider la priorisation de la programmation régionale

Ciblage financier rigoureux des projets à accompagner

L'aide à l'investissement présente comptablement un caractère transférable qui permet d'atténuer, dans le budget d'exploitation, les surcoûts en fonctionnement (frais financiers et amortissement) liés à l'opération d'investissement et ce, à due concurrence du montant de l'aide accordée.

L'effectivité de cette caractéristique doit donc être tout particulièrement vérifiée lors de l'instruction du dossier et au-delà, lors de l'ouverture de l'établissement et service médico-social (ESMS) et de la fixation des premiers tarifs.

Toute décision d'octroi d'une subvention PAI s'inscrit dans le cadre d'une instruction à la fois technique et financière de l'opportunité et de la soutenabilité des projets. L'arbitrage sur les ESMS retenus dans la programmation régionale des aides à l'investissement nécessite donc de disposer d'éléments décisionnels.

Cette considération s'ajoute à la prise en compte de l'impact de ces travaux sur le reste à charge pour les résidents que l'accompagnement PAI a vocation à diminuer.

Cette analyse passe par l'instruction du plan pluriannuel d'investissement (PPI) qui constitue un préalable incontournable à l'octroi de toute aide en capital au titre du PAI. Dès lors qu'un ESMS sollicite un accompagnement au titre du PAI, ce principe s'applique sans exception même pour les ESMS relevant d'une approbation du PPI par le conseil départemental : en effet, bien que n'approuvant pas juridiquement le PPI, l'ARS doit disposer des informations lui permettant d'apprécier l'opportunité financière d'accompagner l'investissement projeté.

Il est ainsi rappelé que le PPI doit faire apparaître clairement l'autofinancement mobilisable ainsi que l'impact de l'opération d'investissement sur le budget de fonctionnement et son analyse doit permettre d'objectiver pour les ESMS candidats la situation financière et patrimoniale de l'ESMS et/ou de son gestionnaire (autofinancement disponible).

Du point de vue des objectifs en matière de construction des plans de financement, l'aide PAI doit intervenir de manière complémentaire et non en substitution de l'engagement des autres financeurs (État, collectivités locales en particulier).

Il est essentiel de s'assurer de la coordination du programme régional d'aide à l'investissement avec les programmations des crédits d'État (prêt locatif social [PLS], etc.) et celles des autres financeurs (Fondation Caisse d'épargne...), afin de faciliter les tours de table financiers des maîtres d'ouvrage. Le rapprochement avec les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) doit notamment permettre d'améliorer la qualité de la programmation en mobilisant l'ensemble des leviers disponibles de soutien de l'investissement pour minimiser le reste à charge pour l'utilisateur.

Cette mobilisation de l'ensemble des leviers financiers disponibles s'applique bien sûr aux financements mobilisables au sein même de l'ESMS : si les fonds propres doivent bien évidemment être mobilisés, il vous est rappelé la capacité pour l'autorité approuvant le plan pluriannuel d'investissement de mobiliser les excédents de trésorerie au bénéfice du financement des investissements à venir en application des dispositions de l'article R. 314-48 du CASF.

Au-delà, il vous est rappelé que les crédits non reconductibles peuvent soutenir les projets d'investissement en permettant, pour les ESMS en fonctionnement, une couverture anticipée des frais financiers et amortissements « anciens » : l'augmentation du fonds de roulement qui en résulte permettra, dans les conditions de l'article R. 314-48 précité, de renforcer la capacité d'autofinancement de l'ESMS.

Coordination avec les autres programmes de financements soutenus par la CNSA

Concernant les résidences autonomie, structures autorisées par le conseil départemental, ce dernier intervient généralement compte tenu notamment de l'impact des opérations sur le tarif hébergement ; il a, de plus, la possibilité d'attribuer d'autres aides à l'investissement. Les caisses de l'Assurance retraite sont quant à elles chargées par la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) de mettre en œuvre un plan d'aide à l'investissement en faveur de ces établissements et abondé par la CNSA.

Concernant l'habitat inclusif, si le PAI IMMO PA peut prendre en charge des prestations intellectuelles visant la diversification de l'offre, les travaux peuvent être financés par les conseils départementaux dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) Investissement dans l'habitat inclusif.

IV. La procédure d'instruction et de décision

A. Dépôt du dossier de demande d'aide

La personne morale gestionnaire et/ou propriétaire qui sollicite une aide à l'investissement doit déposer sa demande auprès de l'ARS *via* l'application GALIS Subvention : <https://galis-subventions.cnsa.fr/>, sur le téléservice nommé « Plan d'aide à l'investissement-personnes âgées ».

Dans le cadre d'un montage en VEFA ou CPI, c'est le futur acquéreur qui formule la demande en lieu et place du promoteur maître d'ouvrage qui lui cédera l'immobilisation.

B. Analyse du dossier de demande d'aide

Vous validerez dans un premier temps l'identité du demandeur en vérifiant le numéro SIRET du gestionnaire (<https://avis-situation-sirene.insee.fr>) et les numéros FINESS juridiques et géographiques (<https://finess.esante.gouv.fr>) des EHPAD bénéficiaires.

Vous veillerez également à la cohérence des données : identité, plan de financement, nature et objet du financement... et à ce qu'il n'y ait pas de doublons, c'est-à-dire pas de demandes multiples pour un même ESMS.

C. La commande publique

Il est rappelé l'importance d'informer les bénéficiaires quant à la nécessité de se conformer au Code de la commande publique lorsqu'il leur est applicable. Il est à noter que la nature juridique d'un établissement qui serait « personne morale de droit privé » ne l'exempte pas systématiquement de ces règles, conformément aux articles L. 1211-1 et L. 2100-2 du Code de la commande publique.

D. La convention ou l'avenant liant le porteur de projet et l'ARS

a. Signature de la convention ou de l'avenant

La convention ou l'avenant liant le porteur de projet et l'ARS doit être signée dans l'année suivant la décision de délégation d'AE du millésime du PAI concerné.

En l'absence de signature dans les délais, le montant de l'AE délégué au titre du millésime de PAI correspondant sera réduit en conséquence.

Un titre sera émis par la CNSA pour récupérer auprès des ARS, les CP trop versés correspondant aux projets pour lesquels la signature de la convention susmentionnée n'est pas intervenue.

À titre exceptionnel, sur saisine dûment motivée et après accord de la CNSA, un délai supplémentaire peut être accordé pour la signature de la convention.

b. Délai de démarrage des travaux et des prestations intellectuelles

La convention ou l'avenant précise un calendrier des travaux ou des prestations intellectuelles avec un démarrage au plus tard au 31 mars N+2 suivant la décision de délégation d'AE du millésime du PAI concerné. La convention prévoit la possibilité d'établir un avenant de prolongation d'un an afin d'autoriser le démarrage au plus tard le 31 mars N+3.

À défaut d'un démarrage à l'issue de la date limite éventuellement avenantée, après signature de la convention, le montant de l'AE délégué au titre du millésime de PAI correspondant sera réduit en conséquence.

Un titre sera émis par la CNSA pour récupérer, auprès des ARS, les CP trop versés correspondant aux projets pour lesquels le démarrage des travaux n'est pas intervenu.

c. Suivi de réalisation des travaux et des prestations intellectuelles

La convention ou l'avenant prévoit que le délai de réalisation des travaux ou des prestations intellectuelles doit faire l'objet d'un suivi. À ce titre, en cas de retard dans l'exécution du chantier ou de la prestation, un avenant de prolongation doit être établi.

La convention ou l'avenant prévoit également qu'en cas de non-communication du porteur de projet sur l'avancée du projet et de non-sollicitation du solde de la subvention dans les 3 ans suivant la date de paiement du dernier acompte, l'aide PAI allouée au porteur sera réduite à hauteur du montant des acomptes déjà versés sans versement du solde.

À l'issue du versement total des CP du millésime concerné par la CNSA à l'ARS, un titre sera émis par la CNSA pour récupérer auprès des ARS les CP trop versés correspondant aux projets pour lesquels le PAI aura été réduit.

d. Modalités de mises en paiement

1. Versement de l'aide (travaux)

Le versement de l'aide à l'investissement est payé, par l'ARS, au maître d'ouvrage en trois versements qui se décomposent comme suit :

- 30 % à la réception de l'acte juridique engageant les travaux (s'agissant des marchés globaux au sens des articles L. 2171-1 et suivants du Code de la commande publique, cet acte est formalisé par l'ordre de service (OS) de démarrage des travaux, notifié à l'issue de la phase de conception) ou prestations intellectuelles et de l'IBAN du maître d'ouvrage ainsi que la fiche de recueil de données Oscimes.

La fiche précisant les informations et éléments à transmettre est disponible au téléchargement par le gestionnaire sur le site <https://www.oscimes.fr/>. Les données une fois rassemblées sont à transmettre par mail à : depot-dossier-oscimes@anap.fr.

L'Agence nationale d'appui à la performance des établissements de santé et médico-sociaux (ANAP) analyse les données transmises. Après validation, l'ANAP transmet à l'ARS une attestation de réception de la fiche de recueil qui permettra le versement du 1^{er} acompte en complément de l'IBAN et de l'acte juridique engageant les travaux transmis par le gestionnaire ;

- 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.

Pour les opérations en VEFA ou en CPI, l'aide à l'investissement est payée par l'ARS à la personne morale gestionnaire de l'établissement acquéreur du bien ou à l'organisme effectuant l'acquisition en vue d'en assurer la location au gestionnaire, en trois versements :

- 30 % à la réception de l'acte juridique engageant les travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par l'acquéreur ainsi que la fiche de recueil de données Oscimes ;
- 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.

2. La prescription quadriennale

Conformément à la prescription quadriennale de la Loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'État, les départements, les communes et les établissements publics, l'ARS dispose d'un délai maximal de quatre ans, à compter de la date d'exigibilité N+1, pour verser l'acompte ou le solde de la subvention PAI.

Lorsqu'à l'achèvement des travaux, la dépense subventionnable s'avère inférieure au montant en valeur finale estimée en début d'opération :

- L'aide à l'investissement est maintenue si le taux de financement appliqué au montant de la dépense subventionnable actualisé reste inférieur à 60 % ;
- L'aide à l'investissement est diminuée par application du taux financement maximal de 60 % au montant de la dépense subventionnable actualisé si le taux de financement initial dépasse ce seuil plafond.

3. La saisie des paiements

La saisie des paiements par l'ARS dans l'application GALIS **est obligatoire et se doit d'être exhaustive** afin de suivre aux niveaux régional et national la consommation des AE/CP ainsi que la politique d'investissement des ARS et de permettre un suivi comptable et financier des opérations.

Annexe 3

Guide d'appui à la transformation des établissements pour les personnes âgées

Les objectifs :

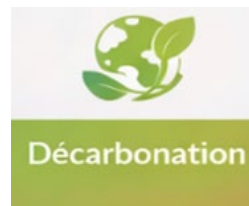
Connaissance des besoins du territoire
Modernisation de l'offre
Adaptation aux usagers



<u>Critères</u>		<u>Indicateurs</u>
Rééquilibrer l'offre	<input type="checkbox"/>	Analyse de l'ancrage territorial et de l'articulation avec les besoins du territoire
Regrouper les sites	<input type="checkbox"/>	Évaluation du regroupement de structures, impacts sur la mutualisation des ressources et des services
Adapter l'offre aux publics cibles (dépendance, personnes handicapées vieillissantes [PHV], troubles psy)	<input type="checkbox"/>	Adaptation architecturale et organisationnelle aux besoins spécifiques des publics
Création d'un tiers-lieu	<input type="checkbox"/>	Initiatives qui connectent l'établissement à son environnement territorial pour créer un lieu social et participatif, encourageant la citoyenneté des résidents

Pièces recommandées :

Note de synthèse
Projet d'établissement
Analyse des besoins
Conventions, partenariats et engagements documentés, signés



Les objectifs :

Stratégie environnementale ambitieuse
Réduction de l’empreinte carbone

<u>Critères</u>		<u>Indicateurs</u>
Obtenir une certification environnementale reconnue	<input type="checkbox"/>	Label PassivHaus (neuf) / EnerPhit (rénovation)
Éco-conception intégrée au projet immobilier	<input type="checkbox"/>	Performance énergétique données chiffrés à court, moyen et long terme (gains projetés versus existant, simulations thermiques)
Accompagnement à la maîtrise d’ouvrage (AMO) Environnement	<input type="checkbox"/>	Analyse environnementale dès la conception, optimisation des matériaux et de l’énergie
Atteindre des performances énergétiques ambitieuses et réduire l’empreinte carbone du projet	<input type="checkbox"/>	Cohérence globale du projet avec les objectifs environnementaux (analyse carbone globale, choix constructifs optimisés, justification des arbitrages techniques)
Optimiser la gestion de l’eau	<input type="checkbox"/>	Dispositifs d’économie, récupération, réutilisation, indicateurs de consommation prévisionnelle de l’eau
Sélectionner des matériaux bas carbone et durables	<input type="checkbox"/>	Choix de matériaux durables et recyclables
Garantir le confort des usagers et des professionnels	<input type="checkbox"/>	Confort thermique, acoustique, lumineux, qualité de l’air intérieur
Assurer la durabilité et la maintenabilité du bâtiment	<input type="checkbox"/>	Analyse coûts global, plan de maintenance
Autres innovations / projets exemplaires	<input type="checkbox"/>	Solutions répliquables, caractère exemplaire et innovant

Pièces recommandées :

Programme technique détaillé (PTD)

Cahier des charges AMO Environnement

Livrable technique fournis par AMO Environnement

Étude thermique : simulation des besoins en chauffage, climatisation et ventilation pour garantir le confort et l’efficacité énergétique

ACV (Analyse du Cycle de Vie) : évaluation de l’impact environnemental global du bâtiment (carbone, énergie, matériaux, déchets)

STD (Simulation Thermique Dynamique) : modélisation du confort thermique réel et des performances des systèmes selon les usages et saisons

Conventions, partenariats et engagements documentés, signés



Les objectifs :

- Co-construction du projet avec usagers et professionnels
- Analyse des besoins et attentes
- Aide à la décision (architecturale et organisationnelle)

L'assistance à maîtrise d'usage (AMU) est une démarche structurée et participative de conduite de projet intégrant, le plus précocement possible et à toutes les étapes d'un projet immobilier, l'analyse des usages réels, la co-construction avec les personnes concernées et la recherche de consensus, afin de garantir l'adéquation du projet aux besoins, son appropriation et sa soutenabilité. Selon les contextes, l'AMU peut également être désignée sous les termes d'accompagnement au changement, d'appui à la transformation, de méthodes d'intelligence collective ou encore de design d'usage et de services.

<u>Critères</u>	<u>Indicateurs</u>
Coconstruire une vision globale et partagée avec l'ensemble des parties prenantes	<input type="checkbox"/> Existence d'un cadre de concertation formalisé, rôle défini des parties prenantes et modalité de coordination
Définir clairement le processus de concertation et le rôle des usagers et des professionnels	<input type="checkbox"/> Identification des besoins et attentes via des enquêtes, des entretiens, des observations terrain...
Fonder le projet sur l'analyse des besoins réels des usagers et des professionnels	<input type="checkbox"/> Description précise de la participation des parties prenantes à chaque étape et des dispositifs favorisant leur expression
Favoriser l'appropriation du projet par tous les acteurs et accompagner le changement afin de concilier confort, bien-être, sobriété et qualité de vie et améliorer durablement la satisfaction des usagers dans une logique d'amélioration continue	<input type="checkbox"/> Actions prévues pour faciliter compréhension, adhésion et appropriation collective (nombre d'ateliers maquettage, sur plan, à réactions, immersion...)
Mobiliser une diversité d'expertises au sein de l'AMU	<input type="checkbox"/> Présentation des compétences, disciplines et méthodes mobilisées

Pièces recommandées :

- Cahier des charges détaillé de l'AMU (objectifs, livrables rôles des acteurs)
- Planning opérationnel
- Note méthodologique (outils, méthodes, exemples d'ateliers)
- Note sur le périmètre d'intervention de l'AMU
- Schéma de gouvernance
- Planning des ateliers participatifs

Les objectifs :

Valoriser les gestionnaires mobilisant des ressources complémentaires



<u>Critères</u>	<u>Indicateurs</u>
Démarche active de financement auprès d'autres acteurs (autres que l'emprunt, le prix de journée, la subvention PAI, l'autofinancement ou la récupération de taxe sur la valeur ajoutée [TVA]).	<input type="checkbox"/> Identifier et solliciter des financements complémentaires auprès de partenaires publics et privés, fondations, mécénats ou programmes spécifiques
Mise à disposition du terrain	<input type="checkbox"/> Le taux du montant total des co-financements
Mise à disposition de locaux existants	<input type="checkbox"/> Le nombre de financements confirmés

Pièces recommandées :

Courrier de notification indiquant les autres financements validés
Attestation sur l'honneur indiquant les autres financements validés
Acte notarial ou juridique de mise à disposition

Les objectifs :

Zéro port de charges pour les professionnels
Lutter contre la sinistralité



<u>Critères</u>	<u>Indicateurs</u>
Réduire à zéro le port de charges pour les professionnels	<input type="checkbox"/> L'installation de rails de transfert en H et de moteurs dans les chambres de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Pièces recommandées :

Plans architecturaux : permettent de visualiser l'implantation des rails en H
CCTP (cahier des clauses techniques particulières) ou tous documents techniques qui décrivent précisément : le type de rails (rails en H)
Plans techniques / plans fournis par les entreprises qui indiquent l'implantation exacte des rails en H

