

DIRECTION DE L'OFFRE DE SANTE ET EN FAVEUR DE L'AUTONOMIE
Mission Investissements immobiliers sanitaires et médico-sociaux

Objet	Cahier des charges décrivant les bonifications thématiques applicables dans le cadre des campagnes PAI immobilier « Ségur » (PAI 2022-2024) : année 2022
Date	Mai 2022

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 2022, intégrant les critères d'éligibilité ainsi que les principes de bonification du taux d'aide sur quatre thématiques : transformation de l'offre, projet immobilier durable, qualité architecturale, diversification des financements.

PAI immobilier (PAII) : rappel des critères d'éligibilité pour la campagne 2022.....	1
Les principes de bonification de l'aide PAII.....	2
a Bonus « Transformation de l'offre ».....	2
b Bonus « Projet immobilier durable ».....	6
c Bonus « Qualité architecturale ».....	10
d Bonus « Diversification des financements ».....	11

PAI IMMOBILIER (PAII) : RAPPEL DES CRITERES D'ELIGIBILITE POUR LA CAMPAGNE 2022

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 :

- Opération globale concourant à une amélioration sensible de la qualité de prise en charge (restructuration lourde ou construction neuve ; projet dont l'ensemble des problématiques d'hébergements indignes sont levées : chambres doubles, chambres non pourvues de salles de bain, hébergements de moins de 20 m²) ;
- Efficience de la structure (mutualisation, déploiement du numérique, développement ou amélioration des systèmes d'information...), conditionnée à une « taille critique » de 80 places par site géographique (hébergement séquentiel, hébergement permanent et hébergement temporaire, réponses inclusives). Par dérogation à ce seuil, l'efficience de la structure sera appréciée dans le cadre de projets territoriaux mutualisés permettant de concilier **continuité des soins 24h/24** et soutenabilité économique (dont reste à charge pour l'utilisateur) ;
- Qualité du projet technique (programme, dimensionnement, coût) au regard des ratios standards (cf. guide ANAP), intégrant les enjeux fonctionnels, de qualité de prise en charge et de « résilience sanitaire » ;
- 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...).

Le niveau d'aide sera dépendant de la soutenabilité financière de l'opération et de son impact sur le prix de journée.

LES PRINCIPES DE BONIFICATION DE L'AIDE PAII

Dépense subventionnable
Bonus diversification financements 0 à 2 %
Bonus Qualité architecturale 0 à 3%
Bonus Projet Immobilier Durable 0 à 3%
Bonus Transformation 0 à 7%
Socle :8,5%

Dans le cadre du Ségur de la santé, en cohérence avec l'instruction de la CNSA, une logique incitative de « bonification » est venue renforcer cette gradation des subventions attribuées, les bonus pouvant 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.

Sur les campagnes PAII 2022 à 2024, il est proposé d'enrichir les principes de bonification par le biais du présent cahier des charges.

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 ; ce socle sera exceptionnellement modulable pour intégrer l'impact de l'opération sur le prix de journée.

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 ;
- Projet immobilier durable : de 0 à 3 % ;
- Qualité architecturale : de 0 à 3 % ;
- Diversification des financements recherchés par l'établissement (collectivités locales, autres...) de 0 à 2%.

Ces taux sont susceptibles d'être ajustés en cours de campagne. Un plafond de financement est défini à hauteur de 20 % d'aide, rapporté à la dépense subventionnable.

a BONUS « TRANSFORMATION DE L'OFFRE »

L'ARS Pays de la Loire souhaite bonifier 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, développement de l'offre de répit, virage domiciliaire, ouverture vers l'extérieur, 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 pourront être précisés pour les campagnes 2023 et 2024 suivant les directives nationales. 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 du projet 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.) 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 bâtementaire 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 (ré équilibrage 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
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
OUVERTURE SUR L'EXTERIEUR	Coopération territoriale : Exemples : offre médicale (télésanté ; IDE de nuit), lien EHPAD / Ville, lien EHPAD / hôpital		X	X	
	Tiers-lieu		X	X	X
ADAPTATION AUX PUBLICS	Au-delà des enjeux liés à l'évolution de la dépendance (exemples : maladies neurodégénératives avec perte d'autonomie avancée, etc.), 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 traduit 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 rééquilibrage territorial de l'offre (entre autres territoires suréquipés en hébergement permanent) impliquant une transformation sensible du capacitaire.

La transformation du capacitaire devra s'inscrire dans une logique d'efficacité d'établissement, en cohérence avec le seuil critique de 80 hébergements, avec dérogation possible dans le cas de la mise en place de mutualisations (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 site dans une logique d'efficacité 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 Offre de répit

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers intégrant 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.

a4 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.

Voici quelques exemples de projets qui peuvent 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.

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.

○ **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.

a5 Ouverture sur l'extérieur

○ **Coopération territoriale**

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers 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.

○ **Tiers-lieux**

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers intégrant 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.

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.

Pour en savoir plus

[Site – CNSA : appel à projet « Un Tiers Lieu dans mon EHPAD »](#)

[France Tiers Lieu](#)

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 bâtementaire : 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.

² Dispositifs d'Appui à la Coordination

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

⁴ Communauté Professionnelle Territoriale de Santé

b BONUS « PROJET IMMOBILIER DURABLE »

L'ARS Pays de la Loire souhaite bonifier l'aide aux projets qui mettent en place des actions concrètes, pérennes et vertueuses tant sur le volet bâtiment durable, que sur les performances énergétiques. Selon la réponse aux critères d'appréciation, la bonification du taux d'aide pourra aller jusqu'à 3 % de la dépense subventionnable ; elle sera conditionnée à la mise en œuvre d'un ou plusieurs objectifs sur un ou plusieurs des volets suivants.

Pièces à joindre recommandées :

- Prise en compte des critères cités ci-dessous dans le Programme Technique Détaillé (impact environnemental, objectifs confort d'été et Simulation Thermique Dynamique, matériaux bois et biosourcés).
- Etude de l'empreinte carbone avant / après opération.
- Note de synthèse expliquant l'ensemble des démarches d'accompagnement mises en place par l'établissement (commissionnement énergétique, relais ENR, CME, valorisation des CEE).
- Note de synthèse et documents justificatifs décrivant la démarche de l'établissement dans le domaine de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) avec description des actions concrètes mises en place ou projetées.

b1 Volet bâtiment durable

o Impact environnemental de l'implantation du site

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux établissements ayant étudié de manière poussée l'impact environnemental de leur projet.

- Pour les projets de restructuration / extension : cela passe par un état des lieux de l'impact actuel de l'établissement et de la projection future tenant compte de la restructuration / extension
- Pour les projets neufs : cela passe par l'impact environnemental de la nouvelle construction, ainsi que du devenir de l'ancien bâtiment (s'il y a lieu).

Ce critère sera apprécié selon la qualité de l'étude d'impact du projet, et l'analyse des modifications engendrées par le projet : le milieu physique (contexte climatique, géologique, hydrologique, hydrogéologique – impact sur le sol, impact sur la ressource en eau, impact sur le climat, impact sur les risques naturels, impacts sur le milieu naturel, etc.), le milieu humain (urbanisme, activités, déplacements, acoustique, qualité de l'air, etc. – impact sur les nuisances propres aux travaux, impact sur la production des déchets, impact sur les activités du site, impact sur la qualité de l'air, impact sur les ressources énergétiques) en phase chantier comme en phase d'exploitation / utilisation du bâtiment.

o Diminution de l'empreinte carbone

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux établissements qui s'inscrivent dans une démarche de Bilan Carbone, profitant du projet afin de diminuer l'impact carbone lié au bâtiment. Ce critère sera apprécié au regard d'un bilan carbone, et de la stratégie développée afin que le projet présenté soit vecteur de diminution de l'impact carbone : évaluation du coût carbone des différents scénarios (stade études de faisabilité), priorisation des circuits courts, etc.

o Démarche « bois » et « biosourcés »

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets d'investissement qui s'inscrivent dans une démarche « bois » et « biosourcée » permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. Pour ce faire, le projet peut indiquer dans le Programme Technique Détaillé la démarche de l'établissement afin que ces critères soient identifiés dans le cahier des charges du concepteur.

Pour en savoir plus

Bois

Bâti et matériaux bio-sourcés?

La MAPES met à disposition sur le lien ci-avant des éléments explicatifs et documentés sur l'intérêt d'utiliser des matériaux bio-sourcés avec des liens très utiles sur les isolants, la gestion de l'enveloppe du bâtiment et plus spécifiquement l'utilisation du bois dans la construction.

b2 Volet performances énergétiques

○ S'engager dans un accompagnement « Commissionnement énergétique »

Que ce soit dans le cadre d'une construction neuve ou d'une rénovation énergétique, un projet doit reposer sur une démarche globale, depuis la conception jusqu'à l'exploitation.

Pour conduire une telle démarche de performance énergétique, il est nécessaire d'assurer, tout au long du projet, la cohérence entre les différentes étapes du projet et la cohésion entre tous les intervenants (maîtrise d'ouvrage, acteur missionné pour le commissionnement, maîtrise d'œuvre, entreprises d'installation, entreprises en charge de l'exploitation...).

Le commissionnement permet ainsi de :

- Coordonner l'ensemble des intervenants pour garantir la cohérence de leurs interventions et le respect des objectifs du maître d'ouvrage pour le projet ;
- Définir les moyens de contrôle des actions menées à toutes les étapes : lors de la conception, en cours de réalisation, à la réception, en phase de pré-exploitation et pendant la phase d'exploitation, pour atteindre les performances exigées par le maître d'ouvrage ;
- Faciliter le transfert d'information et l'actualisation de la documentation technique par les intervenants sur les différentes phases du projet, pour une exploitation optimale

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux établissements engagés dans un accompagnement au commissionnement énergétique dès la phase de programmation.

Pour en savoir plus

[Le commissionnement – Ademe](#)

○ Intégrer une Simulation Thermique Dynamique (STD) au Programme Technique Détaillé

Le confort d'été s'appuie sur un certain nombre de paramètres sur lesquels il est possible d'agir, pour réduire la surchauffe rendant inconfortable un bâtiment ou un hébergement. Ces paramètres sont liés à la conception et la gestion du bâtiment, et à certains éléments physiologiques. Le confort d'été passe par la maîtrise de ces paramètres sans avoir forcément recours à la climatisation.

Afin que le confort d'été soit pris en compte dès l'émergence du projet, l'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets qui intègrent une Simulation Thermique Dynamique au plus tôt dans la conception du projet :

- Pour les projets de rénovation restructuration (avec ou sans extension) : l'élaboration d'une STD existante, annexe au Programme Technique Détaillé ;
- Pour l'ensemble des projets (construction neuve, restructuration, extension) : la préconisation dans le Programme Technique Détaillé d'une STD intégrant l'ensemble des éléments permettant la modélisation du bâtiment créé (environnement, site) et décrivant les grands principes d'utilisation du bâtiment (occupation) permettant à l'équipe de Maîtrise d'œuvre concevant le projet d'établir des scénarios afin de valider les objectifs de performance énergétique dans le neuf, ou de comparer des solutions techniques dans le cas d'une rénovation ;
- Il sera nécessaire de respecter le taux d'inconfort en étudiant en priorité les solutions passives.

Pour en savoir plus

[Comment réduire l'inconfort estival ?](#)

La MAPES met à disposition sur le lien ci-avant des éléments explicatifs et documentés sur l'amélioration du confort d'été (définitions, pistes de conception)

○ S'engager dans un accompagnement avec les « [Relais EnR PdL - ADEME](#) »

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets qui investissent dans les énergies renouvelables (chaufferie bois / solaire / photovoltaïque / géothermie / réseau de chaleur, etc.).

Le « **RESEAU ENR DES PDL** » regroupe les contacts prioritaires pour tous projets intégrant des énergies renouvelables (neuf et rénovation), pour accompagner (sans frais) les porteurs de projet EnR (bois énergie /

géothermie / réseau de chaleur / solaire thermique) au niveau technique, administratif, juridique et financier (fond chaleur).

Pour la bonification du taux d'aide PAII, ce critère sera apprécié suivant réception d'une note d'opportunité (Relais EnR - sans frais) et/ou étude de faisabilité (Bureau d'études référencé ADEME – pouvant être l'objet d'une aide complémentaire de l'ADEME).

Pour en savoir plus

[Relais EnR PdL - ADEME](#)

La MAPES⁵ met à disposition sur le lien ci-avant la liste des contacts par départements et syndicats des énergies

○ **S'engager dans un accompagnement de « [valorisation des CEE](#) »**

Créé par la loi POPE du 13 juillet 2005, le dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie (appelés « les obligés ») à réaliser ou faire réaliser des économies d'énergie aux consommateurs (« les bénéficiaires »), qu'ils soient des particuliers, des entreprises, ou des collectivités. Les « éligibles » sont des acteurs qui peuvent mener et faire certifier des actions d'économies d'énergie. Sur chaque période, les obligés doivent acquérir un certain volume de CEE correspondant à une partie de leur volume d'énergie vendue. Pour respecter cette obligation, trois voies s'offrent à eux :

- Inciter les consommateurs à investir dans des équipements économes, directement ou via une structure délégataire d'obligation ;
- Acheter des certificats sur la plateforme Emmy ;
- Investir financièrement dans des programmes éligibles et recevoir en contrepartie des CEE.

Pour un consommateur, la vente des CEE générés par l'action qu'il a entreprise lui permet de couvrir une partie de son coût d'investissement.

Les établissements de santé et médico-sociaux ont particulièrement intérêt à améliorer leur efficacité énergétique dans le cadre du dispositif des CEE :

- Diminution de leurs coûts de fonctionnement ;
- Aide au financement des travaux de rénovation énergétique et/ou conseils de la part des obligés ;
- Valorisation de leur patrimoine en cas de travaux de rénovation énergétique ;
- Participation à la Transition écologique.

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets qui sont accompagnés pour la valorisation des CEE.

Pour en savoir plus

Site de l'ADEME : [Valorisation des CEE](#)

○ **Etre engagé dans un accompagnement par un Conseiller en Maîtrise de l'Energie (CME) dans le cadre du dispositif Efficacité et Transition Ecologique (ETE)**

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux établissements engagés dans un accompagnement par un CME dans le cadre du dispositif ETE.

Cet accompagnement peut porter sur les logiques d'exploitation des bâtiments dans une logique d'efficacité énergétique et sur des logiques de conseil dans les phases préalables d'étude du projet. L'accompagnement effectué ou prévu devra être précisé par l'établissement.

Pour en savoir plus

[Disposition ETE- MAPES](#)

⁵ Structure régionale d'appui et d'expertise financée par l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire, au service de la performance des établissements et services sanitaires et médico-sociaux de la région

b3 Volet Evolution des pratiques

○ S'engager dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets d'investissement dont l'organisme gestionnaire s'engage dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises.

La RSE correspond à un outil, une démarche de déploiement d'une politique de développement durable dans un établissement. Elle se traduit par la mise en place d'un système de management intégré allant de la gouvernance jusqu'à l'ancrage territorial, en passant par la démarche QHSE.

La bonification du taux d'aide PAII sera adaptée selon l'engagement dans la démarche RSE d'une part, et la mise en place d'actions concrètes d'autre part. Un exemple d'engagement concret est décrit ci-dessous. D'autres actions illustrant la démarche RSE de l'établissement permettront d'apprécier l'engagement de l'établissement dans la démarche RSE : gouvernance équitable, achats responsables, conditions de vie au travail, consommations durables, développement local, déchets, cadre de vie, etc.

Exemple : s'engager dans des actions de sensibilisation aux éco-gestes à l'attention du personnel et des utilisateurs

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets d'investissement dont l'organisme gestionnaire engage des actions de sensibilisation, formation, communication, évènement aux éco-gestes sur les différents postes énergétiques.

Pour ce faire, le candidat peut indiquer les actions d'une part déjà réalisées et d'autre part prévues, en décrivant notamment :

- Le nombre de journées de formations réalisées (et prévues) via un organisme de formation,
- Le nombre de stagiaires ayant suivi (et allant suivre) ces formations,
- La mise en œuvre effective auprès d'un large public d'un affichage de sensibilisation (stickers, affiches),
- La date de la dernière campagne de sensibilisation aux éco-gestes ainsi que la fréquence de tenue de cette campagne et son contenu (réalisation d'évènements, encart dans une lettre d'information...).

Pour en savoir plus

[ETE - Sensibilisation & Eco-gestes - MAPES \(mapes-pdl.fr\)](http://mapes-pdl.fr)

C BONUS « QUALITE ARCHITECTURALE »

L'ARS Pays de la Loire souhaite bonifier l'aide aux projets qui mettent en place des actions méthodiques vertueuses au niveau bâtementaire traduisant le « bien vivre » en EHPAD.

Selon la réponse aux critères d'appréciation, la bonification du taux d'aide pourra aller jusqu'à 3 % de la dépense subventionnable.

La liste des critères ci-dessous est indicative. Tout projet qui justifierait d'une conception innovante dans l'esprit de l'EHPAD de demain serait par là même bonifiée.

Pièce à joindre recommandée :

- Un Programme Technique Détaillé (PTD) validé par l'établissement de qualité dans lequel les items ci-dessous sont détaillés et argumentés.

c1 Qualité du Programme Technique Détaillé (PTD)

Les études préalables (diagnostic, 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'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers qui intègrent un PTD de qualité, 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) :

- Contexte et liens avec le projet d'établissement
- Contraintes du site
- Synthèse de l'expression des besoins (méthodologie, groupes de travail, échanges, propositions)
- Organigramme fonctionnel articulé avec le projet d'organisation de l'établissement
- Description des typologies d'espaces (flux, unités, espaces privés, collectifs, soins, logistiques, etc.)
- Tableau des surfaces (SU et SDO)
- Enveloppe financière
- 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.

c2 Qualité fonctionnelle et architecturale pour répondre à l'évolution de la dépendance

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers qui s'inscrivent 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 bâtementaire répond 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 petites dimensions, 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 leur opportunité 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.

c3 Ouverture de l'établissement sur son environnement

L'ARS Pays de la Loire bonifie l'aide aux projets immobiliers dont la localisation permet une interaction de l'EHPAD avec son environnement.

Ce critère suppose une réflexion aboutie sur :

- L'intégration de l'établissement dans la cité (localisation et intégration urbaine, ouverture de l'EHPAD sur l'environnement, proximité avec les lieux de vie sociale, réflexion sur l'apport de l'établissement sur son environnement, etc.)
- La prise en compte de la situation urbanistique (situation en milieu rural / urbain, atouts pour la mise en place de partenariats, contraintes, opportunités)
- L'opportunité de créer des liens avec les acteurs de la cité : partenariats, mutualisation d'espaces, création de tiers lieu, dessertes etc.

Ce critère sera évalué en tenant compte d'un argumentaire sur le développement des partenariats en cours et à venir, sur les projets en cours et leur intégration dans le projet immobilier, un plan de quartier avec repérage des lieux clés, cheminements adaptés.

d 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 3 % de la dépense subventionnable.

Cette bonification sera appréciée au regard :

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

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.
