



Trame d'entretien

Financement d'un projet immobilier en EHPAD : les questions à poser à un établissement bancaire



Les interactions avec les banques peuvent paraître assez techniques, voire difficiles à appréhender.

L'objectif de cette trame est de vous apporter des **repères** et des **questions clés** pour **préparer** et **structurer** vos rendez-vous avec les établissements bancaires, et **mieux comprendre** les propositions de financement qui pourront vous être faites.

**Point préalable :**

Présentez votre établissement, votre projet immobilier et son plan de financement global

✓ **Types de financements proposés**

- Quels types de prêts proposez-vous pour les établissements publics, privés médico-sociaux ? (prêt à long terme, prêt revolving, prêt PHARE, prêt vert, prêt bonifié, prêt à taux fixe/variable...)
- Proposez-vous un prêt vert ou un financement bonifié pour les projets intégrant une dimension environnementale ?

Conditions financières

- ✓ • Quelles sont les conditions actuelles du marché (TF, TV, Projections Livret A)
- Pour les prêts à taux variable, quel index utilisez-vous (Ester, Euribor...) et quelle marge appliquez-vous ?
- Quelle durée de remboursement pratiquez-vous pour un projet immobilier en EHPAD ?
- Quelles sont les modalités d'amortissement (périodicité, type, différé) ?
- Comment fonctionne la phase de mobilisation des fonds et à quelles conditions (CNU) ?
- Quels sont les frais annexes : frais de dossier, commission d'engagement, garantie ?
- Quelles sont les conditions en cas de remboursement anticipé ?
- Quelles garanties d'emprunt exigez-vous (en fonction du statut de l'établissement) ?

Structure du prêt et marges de flexibilité

- ✓ • Pouvons-nous rééchelonner le prêt en cas d'aléa ou de retard de chantier ?
- Existe-t-il un mécanisme d'ajustement si le coût du projet évolue ?
- S'il n'y a pas de phase de mobilisation, est-il possible de débloquer les fonds en plusieurs fois ?

Documents utiles pour rencontrer une banque :

- 3 derniers comptes financiers
- EPRD / ERRD
- PGFP
- Plan pluriannuel d'investissement (PPI)
- Projet d'établissement
- CPOM en vigueur si disponible
- Plan de financement du projet (% emprunt, %subventions, %autofinancement...)



Trame d'entretien

✓ Analyse financière de l'établissement

- Avez-vous besoin de documents particuliers pour compléter votre analyse ?
- Comment est analysé le dossier en termes de risque ?
- Quel est le délai de réponse après analyse ?
- Y a-t-il des exigences sur le PPI/PGFP ou la trajectoire financière ?
- Quels sont les ratios financiers analysés ?
- Quels sont les points de vigilance principaux que vous regardez sur un projet d'EHPAD ?
- Analysez-vous la soutenabilité financière uniquement sur l'EHPAD ou sur l'ensemble de l'établissement gestionnaire ?

✓ Analyse stratégique du projet

- Avez-vous la capacité de couvrir l'intégralité du financement sollicité ?
- Intervenez-vous généralement seuls ou en co-financement avec d'autres banques sur ce type d'opération ?
- Quels sont les éléments qui font la différence en comité d'engagement pour qu'un projet d'EHPAD soit accepté ?

✓ Subventions

- Comment est valorisé dans votre analyse le soutien au financement comme les subventions d'investissement (ARS, CNSA, CD) ?
- Les subventions doivent-elles être notifiées avant l'accord de prêt ?
- Financez-vous en anticipation de subvention (prêt relais) ?

✓ Calendrier du financement

- Comment sollicitez formellement votre soutien financier et sous quel délai ?
- Combien de temps nécessite la validation du financement ?
- À quel moment pouvons-nous sécuriser le taux ?
- Quelle est la durée de validité d'une offre de prêt dans votre établissement ?

✓ Questions finales stratégiques

- Sur les projets d'EHPAD récents que vous avez financés, quels montages financiers ou immobiliers vous ont semblé les plus robustes ?
- Quelles évolutions observez-vous actuellement dans les projets immobiliers d'EHPAD que vous accompagnez ?



Un financement se prépare en amont : projet solide, plan de financement sécurisé et échanges précoces avec les banques pour démontrer la soutenabilité financière du projet.



Contact

Marlène DUBOIS
marlene.dubois@mapes-pdl.fr
www.mapes-pdl.fr