

Cahier des charges

Accompagnement du volet immobilier de certaines MSP en Région Grand Est via le FMIS

1. Contexte et objectifs

Conformément à l'engagement ministériel pris dans le cadre du plan national « 4000 MSP », ce cahier des charges doit permettre d'accompagner des MSP sur des projets immobiliers qui participent à la création de lieux de soins « modèles » et attractifs tant pour les patients que pour les professionnels de santé.

L'accompagnement financier vise des projets faisant l'objet d'un co-financement public (collectivité territoriales ou caisse des dépôts et des consignations) ou privé (professionnels de santé à l'initiative du projet).

La circulaire N° DGOS/FIP1/AS2/2024/45 du 8 avril 2024 a fixé les modalités de mise en œuvre de cette allocation par les ARS.

L'ARS GE est dotée d'une enveloppe de 1 135 300 € qui permettra de soutenir plusieurs projets immobiliers sur la région.

2. Typologie des dépenses autorisées

Trois types de dépenses sont éligibles :

- l'ingénierie de projet nécessaire au développement du projet immobilier dans limite de 20 000€ maximum et 60% du coût des études ;
- la construction ou l'acquisition de locaux et les charges afférentes hors mobilier et équipements dans la limite de 300 000€ maximum et de 60% du coût des travaux ;
- les travaux de réhabilitation / dans la limite de 200 000€ maximum et de 60% du coût des travaux.

Les équipements mobiliers et informatiques sont exclus du champ de cette aide.

3. Structures concernées et critères d'allocation

L'ensemble des maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP) labellisées (existantes ou en projet) est éligible à cette aide sous les formes juridiques suivantes :

- une association porteuse de la MSP ;
- une société interprofessionnelle de soins ambulatoires (SISA) ;
- une société civile immobilière (SCI) ou une société civile de moyens (SCM) dont au moins la moitié des professionnels de santé sont membres de la MSP.

A noter que les projets portés par des collectivités locales pourront également être étudiés.

Les critères conditionnant l'allocation de l'aide sont les suivants :

- Les professionnels de santé relevant des conventions mentionnées à l'article L. 162-14-1 du Code de la sécurité sociale exerçant au sein de la MSP doivent être conventionnés ;

- La signature par la MSP de l'accord conventionnel interprofessionnel ou son engagement à la signer dans un délai de 1 an à compter de la signature de la convention ;
- Le co-financement du projet public et/ou privé ;
- L'engagement de la structure à maintenir l'affectation des biens financés à l'usage exclusif de l'activité subventionnée pendant une durée minimale de 10 ans et le montant des loyers définis au moment de la signature de la convention, majorés éventuellement en fonction de l'évolution d'un indice de référence précisé dans le bail.

Les prérequis immobiliers sont listés en annexe 2 et devront faire l'objet d'une signature par le demandeur dans le cadre du dossier de subvention.

4. Critères de priorisation des projets :

- Implantation du projet en ZIP et/ou en QPV, le cas échéant en ZAC ;
- Participation des médecins à la PDSA et/ou au SAS ;
- Présence ou engagement de médecins généralistes maîtres de stage universitaires (MSU) et médecins accompagnants ;
- Nombre de professionnels impliqués dans le projet (dont médecins) ;
- Qualité du projet de santé mis en œuvre par l'équipe (nouveaux métiers, protocoles pluriprofessionnels, maturité indicateurs ACI ...) ;
- Projets portés par des acteurs privés intégrant des co-financements avec les professionnels de santé ;
- Qualité et fonctionnalités du projet immobilier ;
- Montant du loyer modéré annuel au m² = (cout total du projet immobilier intégrant les intérêts d'emprunt – subvention ARS) / Nombre d'années d'amortissement / Nombre de m² de la structure).

5. Prérequis propres au portage et au co-financement :

Un co-financement est obligatoire :

- Co-financement privé : professionnels de santé de la MSP (doivent détenir a minima 80% des parts de la société) ou fondations
- Co-financement public : FEDER, collectivités territoriales et locales, Caisse des dépôts et des consignations...

Des justificatifs (attestation d'engagement – voir annexe 3) seront à fournir pour attester du co-financement.

Un cofinancement d'ingénierie de projet pourra être déterminé au cas par cas via la Banque des Territoires.

6. Engagements des porteurs

Le bénéficiaire s'engage :

- A respecter l'ensemble des critères d'éligibilité ci-dessus durant les 10 années suivant la signature de la convention de financement.
- A signaler toute modification dans la composition de l'équipe soignante (départ, recrutement) - tout mouvement doit être communiqué sans délai à la délégation départementale de l'ARS dont dépend le bénéficiaire (contact en fin de dossier).
- A maintenir l'affectation des biens immobiliers financés à l'usage exclusif de l'activité subventionnée pendant une durée minimale de 10 ans.
- A ne pas vendre le bâtiment dans un délai minimal de 10 ans.
- A tenir compte de l'investissement public pour minorer les loyers versés par les membres de la MSP par rapport aux prix du marché.
- A maintenir le montant des loyers définis au moment de la signature de la convention, majorés éventuellement en fonction de l'évolution d'un indice de référence précisé dans le bail.

7. Procédure de versement des crédits

Un principe de dérogation au paiement sur factures (prévu au II de l'article 8 du Décret n° 2021-779 du 17 juin 2021 modifiant le décret n° 2013-1217 du 23 décembre 2013 relatif au Fonds pour la modernisation et l'investissement en santé) est instauré pour cette mesure au niveau national et sur l'ensemble de sa durée. Cette dérogation vise à permettre à des structures faiblement capitalisées et qui ne pourront pas faire face seules aux besoins de trésorerie nécessaires pour de telles opérations, de porter des projets ambitieux.

Ainsi, les MSP bénéficiaires de l'aide pourront, à leur demande, recevoir 80 % des crédits alloués, à titre d'avance, dès signature de la convention.

La Caisse des dépôts et consignations procédera au versement de cette avance, à la demande de la MSP signataire, sur le fondement de cette convention datée et co-signée et d'un ordre de paiement délivré par l'ARS.

La mise en place de cette dérogation implique comme obligation pour les MSP bénéficiaires de transmettre a posteriori du versement de l'avance :

- l'état récapitulatif des dépenses certifiées (cf. annexe 2) visé par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes si la MSP est de droit privé ou par un comptable public si la MSP relève du droit public. Cet état récapitulatif permettra d'identifier chaque facture, le montant associé, l'objet de la dépense, l'émetteur de la facture ;
- toutes les factures acquittées listées dans l'état récapitulatif.

L'état récapitulatif et les factures qui y sont listées doivent être rattachés à chaque opération prévue par la convention et doivent être transmis à l'ARS pour validation par cette dernière, avant sa transmission par la MSP à la Caisse des dépôts et consignations pour obtenir le versement des 20 % de solde avant échéance des crédits : un ordre de versement est délivré à cet effet par l'ARS signataire de la convention.

L'avance et le solde des crédits ne pourront pas être versés à des structures juridiques (SIRET) différentes. Le montant du solde à verser est déterminé par le montant des factures justifiées.

Les règles de échéance de ces crédits sont les règles habituelles applicables aux crédits FMIS soit, s'agissant de la demande de versement par la MSP et la transmission de la totalité des justificatifs, 4 ans après la notification des crédits.

L'état récapitulatif des dépenses validé par l'ARS, assorti des factures, doit être transmis par la MSP à la Caisse des dépôts et consignations pour justifier a minima du montant de l'avance versée, même si le versement des 20 % de solde n'est pas sollicité.

Si l'avance a été versée mais qu'à l'issue du délai de 4 ans la MSP signataire n'a pas transmis l'état récapitulatif des dépenses certifiées et les factures associées, ou que les factures transmises sont d'un montant inférieur à l'avance versée, la somme totale dans le 1er cas ou la somme correspondant à la différence entre l'avance et le montant des factures acquittées dans le second cas sera recouvrée dans les conditions du décret du 23 décembre 2013 susmentionné.

8. Critères d'exclusion des projets

- Dossier incomplet ;
- Projet immobilier déjà financé dans sa globalité par ailleurs.

Les projets immobiliers peuvent déjà être amorcés. Cependant, les porteurs disposent d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sont exclus de ce cahier des charges.

9. Dépôt des dossiers

Les porteurs de projets doivent fournir le dossier complété et les différentes annexes lors du dépôt de candidature.

Le dossier devra être adressé à l'ARS Grand Est à l'adresse suivante :

ARS-GRANDEST-SOINS-DE-PROXIMITE@ars.sante.fr

Les pièces suivantes sont attendues :

- Dossier type complété (annexe 2 : dossier candidature) ;
- Plan de financement distinguant explicitement les autres co-financeurs et montants associés ;

- Document expliquant l'impact financier de la subvention sur la minoration des loyers ;
- Statuts juridiques ;
- Plans des locaux (en état le cas échéant, et projetés) ;
- La notice architecturale et le tableau des surfaces ;
- Le permis de construire si déjà déposé ou a minima la date prévisionnelle de dépôt du permis de construire ;
- RIB ;
- Accord conventionnel interprofessionnel signé par la MSP ou Attestation de l'engagement de la MSP adhérer à l'ACI ;
- Attestation de l'engagement à adhérer à la PDSA et/ou au SAS le cas échéant (annexe 4) ;
- Annexe 2 datée et signée par le représentant légal du responsable juridique du projet immobilier ;
- Engagement de la MSP à maintenir l'affectation des biens financés à l'usage exclusif de l'activité subventionnée pendant une durée minimale de 10 ans et le montant des loyers, majorés éventuellement en fonction de l'évolution d'un indice de référence précisé dans le bail ;
- Projet de santé de la MSP.

Le porteur de projet s'assure de la complétude du dossier.

10. Modalités d'évaluation

Tout projet validé à la suite de ce cahier des charges fera donc l'objet d'une évaluation. Il est demandé au porteur de fournir un état récapitulatif et les factures exigés dans la convention.

Annexe 1 Dossier de candidature

Entité juridique porteuse du projet immobilier de la MSP

- Nom de l'entité juridique :
- Statut juridique :
 - association loi 1901 SISA SCM SCI collectivité territoriale autre :
- Adresse :
- N° SIRET :
- Représentant légal (nom, fonction, coordonnées) :

Information complémentaire sur la MSP :

- Liste des professionnels de la MSP :

Par catégorie professionnelle : <i>(Médecins, sage-femme, IDE, IPA, masseur-kiné, pharmacien..., secrétaire, assistants médicaux, coordinateur...)</i>	Nombre de professionnel au sein de la MSP	Détail de l'organisation par semaine (nb jours ou ½ journées de présence)	Nombre de professionnels qui intégreront le futur projet immobilier	Détail de l'organisation prévisionnelle de ces nouveaux professionnels par semaine (nb jours ou ½ journées de présence)

- Nombre de médecins participant à la PDSA :
- Nombre de médecins participant aux SAS :
- Nombre de médecin maître de stage universitaire :

Personne en charge du dossier

- Nom, Prénom :
- Fonction :
- Adresse électronique :
- Téléphone :

Informations sur projet immobilier :

- Description du projet :
- Préciser s'il s'agit d'une : acquisition construction neuve rénovation extension autres :
- Surfaces concernées (distinguer construction / rénovation) :
- Adresse du projet immobilier de la MSP :
- Montant du projet global HT et décomposition des coûts (travaux, études, équipements...) :
- Description de l'avancement du projet (études ont-elles déjà été réalisées ? Si oui lesquelles ? A joindre en PJ, etc.)
- Date du dépôt du permis de construire dans le cadre d'une construction :
- Date prévisionnelle du début des travaux :
- Date prévisionnelle de fin des travaux :

Dépenses visées par la présente demande :

- Frais d'ingénierie : XXXX €
Nom de la pièce jointe justifiant le montant (à joindre avec le dossier de candidature)
- Acquisition foncière et charges afférentes : XXXX €
Nom de la pièce jointe justifiant le montant (à joindre avec le dossier de candidature)
- Travaux et charges afférentes : XXXX €
Nom de la pièce jointe justifiant le montant (à joindre avec le dossier de candidature)

Autres éléments financiers :

- Montant des co-financements (à détailler par financeur) :

Annexe 2 : Critères d'appréciation des projets

1) Relatif aux projets immobiliers

- L'accessibilité : les locaux des professionnels de santé, notamment organisés en maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP), sont pour la plupart des établissements recevant du public (ERP) classés en 5ème catégorie et doivent donc respecter les prescriptions d'accessibilité applicables aux bâtiments neufs. Cette exigence de mise aux normes s'applique également à l'acquisition de locaux anciens ;
- L'isolation acoustique : les parois intérieures et les plafonds doivent être particulièrement performants pour garantir la confidentialité des conversations et la sérénité des consultations ;
- La performance énergétique : la réglementation thermique impose à toute construction neuve de respecter un certain niveau de performance énergétique (en cas de rénovation ou de réhabilitation, des niveaux particuliers de performance sont définis selon l'état initial du bâtiment) ;
- La qualité de l'air intérieur : la conception du projet doit privilégier les matériaux sains ou éco-matériaux pour le gros œuvre et l'isolation, et prévoir une ventilation adaptée. La même attention doit être portée au moment du choix du mobilier afin d'éviter toute émanation de produits polluants ;
- L'exposition aux rayonnements ionisants : l'exposition aux rayons X dans le cadre de la radiologie conventionnelle doit être prise en compte ;
- L'éclairage : la lumière naturelle doit être privilégiée autant que possible ;
- La collecte et l'élimination des déchets : le projet doit prévoir un espace sécurisé et réservé à leur stockage puis leur élimination ;
- La sécurisation des sites.

2) Relatif aux MSP et aux équipes associées

- Élaborer un programme immobilier tenant compte du projet de santé ;
- Nécessité d'une équipe pluriprofessionnelle, avec examen en priorité des projets intégrant des assistants médicaux (pour répondre aux difficultés immobilières relatives à l'accueil de ce nouveau métier) ;
- Prévoir des cabinets adaptés aux pratiques professionnelles des différentes spécialités représentées et aux nouveaux métiers/fonctions (infirmiers en pratique avancée [IPA], assistants médicaux, médiateurs en santé, etc.) : espace administratif et espace dédié à la consultation pour les médecins généralistes, salle de massage et de consultation et salle de rééducation pour les kinésithérapeutes, etc. ;
- Prévoir des locaux facilitant les circulations et l'échange entre le pôle de médecine générale et le pôle des auxiliaires médicaux ;
- Prévoir, dès la programmation, des cabinets complémentaires, aménagés dès la conception ou réalisables en extension, pour anticiper l'installation de nouveaux professionnels ;
- Prévoir des espaces de rencontres et de convivialité pour favoriser les échanges entre professionnels (salle polyvalente pouvant être utilisée comme une salle de réunion, espace de détente et de convivialité, bureau du coordinateur selon la taille du projet, vestiaires professionnels) ;
- Prévoir des locaux techniques d'archives et de stockage de matériel ;
- Prévoir un studio pour l'accueil d'internes en stage pouvant être mutualisé en fonction des besoins d'accueil de l'ensemble des professionnels de santé ;
- Le cas échéant, adosser la MSP à des équipements de santé complémentaires (laboratoire de biologie médicale, pharmacie) en prévoyant des connexions avec l'équipement principal.



Annexe 3 : lettre d'engagement 1

[Nom de la MSP]
[Adresse]
[Code postal] [VILLE]

ARS Grand-Est
3 Boulevard Joffre
CS 80071
54036 NANCY Cedex
Direction des Soins de Proximité

[Lieu], [date]

Objet : Lettre d'engagement

Madame, Monsieur,

Par la présente, [nom de la MSP], représentée par [nom du représentant légal] atteste que :

- 50% des professionnels de santé au sein de la SCM sont membres de la MSP
- Les professionnels de santé détiennent a minima 80% des parts de la société

Pour faire valoir ce que de droit.

Signature + tampon de la MSP



Annexe 4 : lettre d'engagement 2

[Nom de la MSP]
[Adresse]
[Code postal] [VILLE]

ARS Grand-Est
3 Boulevard Joffre
CS 80071
54036 NANCY Cedex
Direction des Soins de Proximité

[Lieu], [date]

Objet : Lettre d'engagement

Madame, Monsieur,

Par la présente, [nom de la MSP], représentée par [nom du représentant légal], s'engage à :

- Maintenir l'affectation des biens financés à l'usage exclusif de l'activité subventionnée pendant une durée minimale de 10 ans et du montant des loyers ;
- Adhérer à l'ACI dans un délai d'un an à compter de la date de signature de la convention ;
- Adhérer à la PDSA et/ou au SAS.

Pour faire valoir ce que de droit.

Signature + tampon de la MSP