

INSTRUCTION N° DGCS/SD5DIR/CNSA/2025/XX du x juin 2025 relative à la mise en œuvre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées pour 2025

La Ministre du travail, de la santé et des solidarités et des familles

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

à

Mesdames et Messieurs les directeurs généraux
des agences régionales de santé

Référence	NOR : XXX (numéro interne : 2025/XX)
Date de signature	XX/06/2025
Emetteur(s)	Ministère du travail, de la santé et des solidarités Direction générale de la cohésion sociale Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
Objet	Mise en œuvre des plans d'aide à l'investissement 2025-2027 pour la France métropolitaine
Commande	Déploiement du Plan Annuel d'Investissement (PAI)
Action(s) à réaliser	Assurer une bonne consommation des crédits immobiliers du Plan Annuel d'Investissement (PAI).
Echéance (s)	1er novembre 2027

Contact(s) utile(s)	Direction générale de la cohésion sociale Sous-direction affaires financières et modernisation Personne(s) chargée(s) du dossier : Julien Roux, Directeur de projet Mél. : julien.roux@sante.gouv.fr Caisse nationale de solidarités pour l'autonomie Pôle Prévention et Appui à la Transformation Personne(s) chargée(s) du dossier : Gauthier Caron-Thibault, Responsable du pôle Mél : gauthier.caron-thibault@cnsa.fr Lucie Gendrot, responsable des projets d'investissements immobiliers Mél: lucie.gendrot@cnsa.fr
Nombre de pages et annexe(s)	6 pages + 2 annexes

Résumé	L'instruction précise les modalités de mises en œuvre des PAI 2025, 2026 et 2027 ainsi que les enveloppes prévisionnelles d'autorisations d'engagement.
Mention Outre-mer	Le texte s'applique ne s'applique pas aux régions ultramarines.
Mots-clés	offre médico-sociale ; personnes âgées ; établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ; investissement.
Classement thématique	Etablissements sociaux et médico-sociaux
Texte(s) de référence	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 œuvre du plan d'aide à l'investissement de établissements et services pour personnes âgées. Instruction N°DGCS/SD5DIR/CNSA/2023/184 du 23 novembre 2023 modifiant l'instruction du 23 juin 2023 relative à la mise en œuvre du plan d'aide à l'investissement de 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 œuvre 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 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 œuvre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées. Circulaire n° 6369-SG du 5 août 2022 de la Première ministre relative à la mise en œuvre et suivi des mesures du plan national de relance et de résilience. Instruction 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 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.
Circulaire / instruction abrogée	Néant
Circulaire / instruction modifiée	Néant

Rediffusion locale	Vous assurerez une diffusion auprès des délégations territoriales
Validée par le CNP le 13 juin 2025 - Visa CNP 2025-30	
Document opposable	Oui
Déposée sur le site Légifrance	Non
Publiée au BO	Oui
Date d'application	Immédiate

L'investissement massif dans la modernisation et la transformation de l'offre pour les personnes âgées permis par le Ségur de la santé entre 2021 et 2024 a constitué une étape décisive au bénéfice des personnes âgées en perte d'autonomie. À travers des investissements ciblés, et grâce à la mobilisation sans faille de vos services, les EHPAD ont bénéficié d'un fort soutien financier et en ingénierie, et des solutions alternatives d'habitat ont été développées. Afin de vous permettre de poursuivre ce mouvement, la présente instruction revient sur les principaux acquis du Ségur, que vous pouvez valoriser dans vos territoires, et vous précise les orientations pour l'année 2025, centrée sur la consolidation et l'ancrage territorial des projets, grâce à une nouvelle enveloppe financière qui vous est déléguée.

I. Le Ségur de la santé a permis une action d'ampleur sur les EHPAD et les habitats intermédiaires pour personnes âgées dépendantes.

La politique publique en faveur de l'accompagnement du vieillissement a connu, au cours des dernières années, une impulsion majeure grâce au **Ségur de la santé**. Ce plan d'envergure, lancé en **2021**, a marqué un tournant dans la manière d'aborder l'investissement dans le secteur médico-social. Cette étape stratégique a permis de redéfinir les contours de l'accompagnement des personnes âgées, mais a aussi mis en lumière la nécessité d'une gouvernance plus intégrée à l'échelle territoriale.

Dans le cadre du plan national de relance et résilience (PNRR), s'inscrivant dans la facilité européenne pour la reprise et la résilience, le Ségur de la santé a permis de moderniser une fraction notable du parc d'établissements pour les personnes âgées, avec une enveloppe globale de **1,5 milliard d'euros** sur quatre ans dédiés à l'investissement. Cela a permis de financer :

- **49 000 places rénovées ou créées en EHPAD**, offrant des conditions d'accueil modernisées, adaptées aux nouveaux standards de confort et de sécurité. Ces EHPAD sont habilités totalement ou partiellement à l'aide sociale « afin de contribuer à la résorption des cas d'établissements architecturalement inadaptés (notamment la généralisation des chambres individuelle avec salle de douche et sanitaires privatifs) »¹
- **5 000 places créées et 15 500 places rénovées en résidences autonomie**, permettant de proposer des solutions alternatives entre le domicile et l'institution.
- **2 100 places rénovées en habitat inclusif**, répondant aux aspirations croissantes des personnes âgées.
- **Plus de 70 tiers-lieux en EHPAD et résidences autonomie**, favorisant une ouverture sur l'extérieur, un ancrage territorial plus fort et un changement d'image pour ces établissements.

¹ Instruction PAI Immo 2021

Le Ségur de la santé a également permis **le financement de plus de 40 Conseillers en Transition Énergétique et Écologique en Santé (CTEES)**. Ces conseillers œuvrent à améliorer la performance environnementale des établissements, en facilitant leur transition énergétique et en contribuant à une approche plus durable de la gestion des établissements médico-sociaux.

Ce bilan résulte d'une stratégie volontariste de l'État, déployée avec le concours de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et des Agences Régionales de Santé (ARS). Il témoigne d'une double dynamique : d'une part, un enjeu de transformation bâtementaire de l'offre médico-sociale pour répondre aux enjeux démographiques du vieillissement ; d'autre part, une volonté de repenser l'offre dans une logique de territoire et de diversification des réponses aux besoins des personnes en perte d'autonomie.

II. 2025 : année de consolidation

Avec la fin du Ségur de la santé, l'année 2025 constitue une année de transition. Le soutien financier de l'Etat est maintenu, et marque la continuité de la priorité donnée à la modernisation du secteur médico-social, notamment des EHPAD, et à la transformation de l'offre.

Cela se traduit par les trois orientations suivantes :

- **Priorité à l'achèvement des projets engagés** lors du Ségur de la santé. Les projets qui ont bénéficié d'un soutien financier des ARS mais dont la mise en œuvre a été retardée devront être finalisés en priorité.
- **Soutien ciblé aux projets structurants**, répondant à des besoins identifiés au niveau territorial (création de centres de ressources territoriaux, diversification de l'offre d'hébergement, etc.).
- **Accompagnement des projets innovants**, en lien avec la transition démographique, les nouveaux modes de prise en charge et la logique d'ouverture des établissements vers l'extérieur.

Cela s'accompagne d'un maintien des exigences nouvelles en matière de qualité et de suivi des projets précisées dans les instructions prises pendant le Ségur de l'Investissement immobilier dans le secteur médico-social.

Les projets devront intégrer une logique de transformation de l'offre, en respectant les cinq piliers définis par le Ségur : Sentiment d'être chez soi ; Ouverture vers l'extérieur ; Facilitation des soins ; Viabilité économique ; Qualité de conception.

Vous devez également fortement inciter à un accompagnement par une assistance à maîtrise d'usage (AMU) ou équivalent pour garantir l'implication des parties prenantes dans la co-construction du projet territorial et dans les réponses à apporter aux besoins de l'écosystème local

Il vous revient également de faire émerger des projets porteurs d'une logique territoriale et stratégique assumée et partagée avec les autres financeurs : l'offre ne devra pas être pensée de manière isolée, mais dans une perspective d'intégration dans le maillage territorial existant. Les projets ne doivent pas être conçus comme des **projets d'établissement**, mais comme des **projets de territoire**.

Une gestion et un suivi plus dynamiques des projets seront mis en place par la CNSA permettant d'adopter un pilotage financier au plus près de l'avancée des projets, impliquant d'annuler le soutien apporté aux moins mûres d'entre eux et de repositionner les fonds sur les projets les plus à mêmes de se réaliser dans des délais de court à moyen terme.

L'implication des agences régionales de santé devra garantir une sélection des projets en fonction des besoins locaux et des contraintes démographiques.

L'annexe 1 de cette instruction vous précise les montants mis à disposition de chaque ARS et l'annexe 2 les modalités de leur utilisation.

III. Un nouveau PAI immobilier qui doit s'articuler, dans chaque territoire, avec d'autres PAI mis à disposition par la CNSA, au service d'une stratégie territoriale qui intègre l'ensemble des possibilités résidentielles pour les personnes âgées en perte d'autonomie

L'évolution du vieillissement de la population et des besoins et attentes de la population nécessite de diversifier l'offre à leur destination, domicile traditionnel, habitats intermédiaires, EHPAD, et de renforcer la collaboration et une vision partagée de l'offre médico-sociale entre acteurs du territoire, agences régionales de santé, conseils départementaux, caisses locales de l'Assurance retraite ou acteurs locaux de la branche AT-MP.

Le Ségur de la santé a déjà posé les bases de cette dynamique, qu'il convient de pérenniser et renforcer. C'est la raison pour laquelle ce PAI est pensé en lien avec d'autres PAI, financés par la CNSA et portés par d'autres acteurs que vous aurez à réunir pour renouveler et partager les stratégies que vous avez définies en 2021 lors du lancement du Ségur :

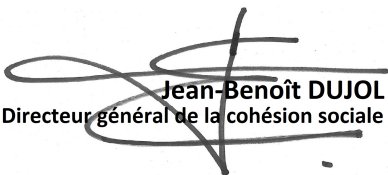
- Un PAI dédié à l'habitat inclusif et déployé via les **Conseils départementaux**, doté en 2025 d'un montant de 3,5M€ permettra de financer les travaux et l'équipement de projets dédiés aux personnes âgées. Un AMI similaire pour les personnes handicapées est également prévu en 2025 dans le cadre du fonds d'appui à la transformation de l'offre pour les personnes âgées, doté de 7,5M€ ;
- Un PAI dédié aux résidences autonomie, en partenariat avec la **CNAV et son réseau de caisses locales d'Assurance retraite** doté en 2025 de 16,5M. Il poursuivra l'effort de réhabilitation de cette solution d'habitats intermédiaires importantes et reconnues sur les territoires ;
- Un fonds de lutte contre la sinistralité dans les ESMS dédiés aux personnes âgées (pour 14,5M€ en 2025) et aux personnes handicapées (pour 12,8M€ en 2025) sera également lancé en complémentarité des actions menées par le **Fonds d'Investissement pour la Prévention de l'Usure professionnelle et la branche AT-MP** ;
- La continuité du financement des postes de **CTEES** sur les territoires à hauteur de 4M€ en 2025 permettra également de renforcer une offre d'accompagnement des porteurs de projets en matière d'économie d'énergie.

Ce panorama global doit vous permettre d'engager des discussions de qualité avec vos différents partenaires du territoire pour un financement optimal des projets les plus pertinents.

Vu au titre du CNP par la secrétaire générale
des ministères chargés des affaires sociales

Sophie LEBRET

Pour la ministre et par délégation :
Le Directeur général de la cohésion
sociale,


Jean-Benoît DUJOL
Directeur général de la cohésion sociale

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

Maëlig LE BAYON