

AVIS D'APPEL À PROJETS

**POUR LA CRÉATION D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT
POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES (EHPAD) DE 90 À 100
PLACES D'HÉBERGEMENT PERMANENT INTÉGRANT 1 PASA,**

**ET, DE MANIÈRE FACULTATIVE, UN CENTRE D'HÉBERGEMENT
D'URGENCE DE 25 À 50 PLACES ADOSSÉ À L'EHPAD.**

SUR LE TERRITOIRE PARISIEN INTRA-MUROS

Autorités responsables de l'appel à projet :

**Le Directeur général de l'Agence Régionale de Santé Île-de-France
Immeuble Le Curve, 13 rue du Landy
93200 Saint-Denis**

**La Directrice de la Direction des Solidarités de Paris
5 Boulevard Diderot
75012 Paris**

**Le Préfet, directeur de cabinet du Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de
Paris pour la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du
logement (DRIHL)
Le Ponant, 5 rue Leblanc
75015 Paris**

Date de publication de l'avis d'appel à projet : 17 juin 2025

Date limite de dépôt des candidatures : 15 octobre 2025

Pour toute question : AAPEHPAD@paris.fr

Agence Régionale de Santé Île-de-France
Immeuble Le Curve, 13 Rue du Landy
93200 Saint-Denis

www.iledefrance.ars.sante.fr

**Direction régionale et interdépartementale de
l'hébergement et du logement (DRIHL) - Île-
de-France**

Le Ponant, 5 rue Leblanc
75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Direction des Solidarités de Paris
5 Boulevard Diderot
75012 Paris

www.paris.fr

Date de mise en ligne : le 20 juin 2025

Sommaire

1. QUALITÉ ET ADRESSE DES AUTORITÉS COMPÉTENTES	3
2. CONTENU DU PROJET ET OBJECTIFS POURSUIVIS	3
2.1 Objet de l'appel à projets	3
2.2 Dispositions légales et réglementaires	3
3. CAHIER DES CHARGES	5
4. AVIS D'APPEL À PROJETS	5
5. PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES.....	6
6. MODALITÉS D'INSTRUCTION ET CRITÈRES DE SÉLECTION	6
7. MODALITÉS DE DÉPÔT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES	8
8. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE.....	8
8.1 Identification du candidat.....	8
8.2 Concernant le projet	9

1. QUALITÉ ET ADRESSE DES AUTORITÉS COMPÉTENTES

Monsieur le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Île-de-France

Immeuble Le Curve
13 Rue du Landy
93200 Saint-Denis

Madame la Directrice de la Direction des Solidarités de Paris

5 Boulevard Diderot
75012 Paris

Monsieur le Préfet, directeur de cabinet du Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris pour la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

Le Ponant
5 rue Leblanc
75015 Paris

2. CONTENU DU PROJET ET OBJECTIFS POURSUIVIS

2.1 Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets a pour objet la création d'une structure comprenant :

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) entre 90 et 100 places habilitées à 100% à l'aide sociale, en tarif global sans pharmacie à usage intérieur, intégrant un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) de 12 ou 14 places (capacité à adapter en fonction du terrain choisi)
- De manière facultative, un centre d'hébergement d'urgence (CHU) de 25 à 50 places accolé à l'EHPAD.

L'Agence régionale de santé Île-de-France et la Direction des solidarités de Paris sont compétentes au titre des projets d'EHPAD (instruction des projets d'EHPAD, décision, autorisation).

La Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement Île-de-France (DRIHL) est compétente, quant-à-elle, dans l'hypothèse d'une candidature comprenant un centre d'hébergement d'urgence. Le cas échéant, elle instruira les projets de CHU relevant de son champ de compétence et conventionnera avec l'organisme gestionnaire éventuellement retenu.

Territoire d'implantation

Terrain localisé sur le territoire parisien intra-muros.

2.2 Dispositions légales et réglementaires

Concernant les dispositions relatives à l'EHPAD et dispositifs associés (PASA etc.) :

Le code de l'action sociale et des familles (CASF) et plus particulièrement :

- La loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale (article L.311-4 du CASF) ;
- Le décret n°2005-118 du 10 février 2005 relatif aux modalités de médicalisation et de tarification des prestations de soins remboursables aux assurés sociaux dans les établissements mentionnés au II de l'article L.313-12 du CASF ;
- Le décret n°2005-1135 du 7 septembre 2005 portant codification de certaines dispositions relatives à l'action sociale et médico-sociale et modifiant le code de l'action sociale et des familles (articles D.312-155 à 161 du CASF) ;
- Le décret n°2010-1731 du 30 décembre 2010 (articles D.311 et suivants du CASF) ;
- Le décret n°2016-1164 du 26 août 2016 relatif aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Le code de la santé publique (CSP) ;

Le schéma des séniors à Paris 2022-2026 ;

Le Pacte parisien de lutte contre l'exclusion ;

Pour le PASA :

- Le plan Alzheimer et maladies apparentées 2008-2012 ;
- La circulaire n°DGAS/DSS/DHOS/2009/195 du 6 juillet 2009 relative à la mise en œuvre du volet médico-social du plan Alzheimer et maladies apparentées 2008-2012 ;
- L'instruction interministérielle n°DGAS/2C/DHOS/DSS/2010/06 du 7 janvier 2010 relative à l'application du volet médico-social du plan Alzheimer ;
- La circulaire N°DGCS/SD3A/DGOS/SDR/2011/362 du 19 septembre 2011, relative à la mesure 16 (PASA / UHR) du plan Alzheimer ;
- Le décret n°2016-1164 du 26 août 2016 relatif aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;
- Le programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) 2022-2026 ;

La procédure d'appel à projets est régie par les textes suivants :

- Le décret n°2010-870 du 26 juillet 2010 relatif à la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L.313-1-1 du code de l'action sociale et des familles (article L.313-1-1 et articles R.313-1 à 10 du CASF) ;
- L'arrêté du 30 août 2010 relatif au contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques d'un projet déposé dans le cadre de la procédure de l'appel à projets mentionnée à l'article L.313-1-1 et R.313-4-3 du CASF ;
- La circulaire DGCS n°2012-434 du 28 décembre 2010 relative à la procédure d'appel à projets et d'autorisation des établissements et service sociaux et médico-sociaux ;
- Le décret n°2014-565 du 30 mai 2014 modifiant la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L.313-1-1 du CASF ;
- La circulaire n° DGCS/SD5B/2014/287 du 20 octobre 2014 relative à la procédure d'appel à projets et d'autorisation des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;
- Le décret n°2016-801 du 15 juin 2016 modifiant la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L.313-1-1 du CASF.

Concernant les dispositions relatives aux CHU (offre facultative)

Le CASF et plus particulièrement les articles L345-2-2 et L345-2-3 dudit code.

3. CAHIER DES CHARGES

L'avis d'appel à projets sera publié sur les sites internet de la Ville de Paris (www.paris.fr) et de l'Agence Régionale de Santé Île-de-France (www.iledefrance.ars.sante.fr) selon les modalités suivantes :

Le cahier des charges sera envoyé, dans un délai de huit jours, aux candidats qui en feront la demande par voie électronique, en mentionnant la référence « AAP 75 : création d'un EHPAD » en objet du courriel à l'adresse suivante :

AAPEHPAD@paris.fr

Les projets devront répondre impérativement au cahier des charges conformément à l'article L313-4 du CASF.

Il est rappelé que les dossiers de réponses doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté du 30 août 2010 relatif au contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques du projet déposé. Tout dossier incomplet sera déclaré irrecevable.

4. AVIS D'APPEL À PROJETS

Dans le cadre de la procédure conjointe, le secrétariat du présent appel à projet est assuré par la Ville de Paris.

Le présent avis d'appel à projets est publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Île-de-France et au Bulletin départemental Officiel de la Ville de Paris.

Cet avis est consultable et téléchargeable sur les sites internet de l'Agence Régionale de Santé Île-de-France (www.iledefrance.ars.sante.fr) et de la Ville de Paris (www.paris.fr).

La date de publication sur ce site internet vaut ouverture de la période de dépôt des dossiers jusqu'à la date de clôture fixée le **15 octobre 2025 à 23h59**.

5. PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES

Les candidats peuvent demander à la Direction des Solidarités de Paris des compléments d'informations, au plus tard le **7 octobre 2025**, **exclusivement** par messagerie électronique à l'adresse suivante :

AAPEHPAD@paris.fr

en mentionnant, dans l'objet du courriel, la référence de l'appel à projets « AAP 75 : création d'un EHPAD ».

La Direction des Solidarités de Paris s'engage à en communiquer les réponses à caractère général à l'ensemble des candidats ayant demandé le cahier des charges, dans un souci de respect des principes d'équité entre les candidats et de transparence, jusqu'au 10 octobre 2025.

6. MODALITÉS D'INSTRUCTION ET CRITÈRES DE SÉLECTION

Les projets d'EHPAD seront analysés conjointement par des instructeurs désignés par le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France et par la Ville de Paris.

Les éventuels projets de CHU seront analysés par des instructeurs désignés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du logement.

Les dossiers parvenus ou déposés après la date limite de dépôt des dossiers ne seront pas recevables.

La vérification des dossiers reçus dans la période de dépôt se fait selon trois étapes :

- **Vérification de la régularité administrative** et de la complétude du dossier conformément à l'article R 313-5-1 -1^{er} alinéa du CASF ; le cas échéant il peut être demandé aux candidats de compléter le dossier de candidature pour les informations administratives prévues à l'article R 313-4-3 1° du CASF dans un délai de 15 jours,
- **Vérification de l'éligibilité du projet** au regard des critères minimums spécifiés dans le cahier des charges,

Les dossiers reçus complets à la date de clôture de la période de dépôt et ceux qui auront été complétés dans le délai indiqué ci-dessus seront **analysés sur le fond du projet** en fonction des critères de sélection et de notation des projets mentionnés ci-après :

THEMES	CRITERES	POINTS
Contexte et besoins du territoire parisien	Données sur la population âgée parisienne et le public précaire vieillissant	5
Adéquation du projet avec les caractéristiques souhaitées	Capacité	10
	Publics ciblés	10
	Territoire d'implantation	10
Capacité à faire du candidat	Expérience et partenariats du candidat	15
	Capacité à mettre en œuvre le projet	15
Conditions techniques de fonctionnement et garantie de la qualité de la prise en charge	Accompagnement médico-social au service du maintien de l'autonomie	13
	Effectivité des outils relatifs aux droits des usagers/résidents	12
Réalisation d'un avant-projet d'établissement	Organisation et fonctionnement de l'établissement	13
	Qualité des ressources humaines	13
Exigences architecturales	Qualité du projet architectural	12
	Normes réglementaires générales et plans	12
Equilibre budgétaire	Modalités de financement	15
	Evolution du financement	15
Capacité d'innovation	Capacité du candidat à proposer des innovations organisationnelles, techniques, d'accompagnement et architecturales (hors centre d'hébergement d'urgence).	30
		200
Centre d'hébergement d'urgence	Projet de centre d'hébergement d'urgence et articulation avec l'EHPAD	20 points bonus

Une attention particulière sera portée à la qualité formelle du dossier : les candidats s'efforceront de présenter un document unique concernant le projet, structuré et paginé.

Les instructeurs établiront un compte-rendu d'instruction motivé sur chacun des projets et proposeront à la demande des co-présidents de la commission d'information et de sélection, un classement selon les critères de sélection figurant dans la grille ci-dessus.

Les projets seront examinés et classés par la commission d'information et de sélection d'appel à projets. L'arrêté fixant sa composition est publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Île-de-France et au Bulletin départemental Officiel de la Ville de Paris.

La liste des projets par ordre de classement sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Île-de-France et au Bulletin départemental Officiel de la Ville de Paris.

La décision d'autorisation sera publiée selon les mêmes modalités et notifiée à l'ensemble des candidats.

En application de l'article R 313-6 du CASF, les décisions de refus préalable de projets seront notifiées dans un délai de huit jours suivant la réunion de la commission.

7. MODALITÉS DE DÉPÔT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Chaque candidat devra adresser, en une seule fois, un dossier de candidature complet **par voie dématérialisée via Démarches simplifiées** :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/appel-a-projets-pour-la-creation-d-un-ehpad>

La date limite de réception des dossiers est fixée au 15 octobre 2025 à 23 h 59.

8. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le candidat doit soumettre un dossier complet, conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 août 2010 et de l'article R 313-4-3 du CASF selon les items suivants :

8.1 Identification du ou des candidats

Les pièces suivantes devront figurer au dossier et feront l'objet d'une sous-enveloppe « **Identification du candidat** » :

Conformément à l'article R.313-4-3 du code de l'action sociale et des familles, « chaque candidat, personne physique ou morale gestionnaire responsable du projet, adresse en une seule fois à l'autorité ou aux autorités compétentes, [...], les documents suivants :

- Les documents permettant de l'identifier, notamment un exemplaire de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé ;
- Une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est pas l'objet de l'une des condamnations devenues définitives mentionnées au livre III du présent code ;
- Une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est l'objet d'aucune des procédures mentionnées aux articles L.313-16, L.331-5, L.471-3, L.472-10, L.474-2 ou L.474-5;
- Une copie de la dernière certification aux comptes s'il y est tenu en vertu du code de commerce ;
- Des éléments descriptifs de son activité dans le domaine social et médico-social et de la situation financière de cette activité ou de son but social ou médico-social tel que résultant de ses statuts lorsqu'il ne dispose pas encore d'une telle activité ;
- Le cadre de réponse annexée au présent avis.

Le présent appel à projets permet d'avoir un candidat unique par projet ou deux candidats différents avec, une collaboration, entre un candidat pour le projet d'EHPAD et un autre candidat pour le projet éventuel de CHU. Dans ce cas de figure, les deux candidats devront déposer l'ensemble des pièces susvisées pour chacun d'entre eux. De surcroît, ils devront

présenter toute pièce permettant aux autorités compétentes d'appréhender leurs modalités de collaboration (ex. projet de convention etc.).

8.2 Concernant le projet

Les documents suivants seront joints au dossier.

Concernant les documents relatifs à l'EHPAD et dispositifs associés (PASA etc.) :

- Tout document permettant de décrire de manière complète le projet en réponse aux besoins décrits par le cahier des charges ;
- Un état descriptif des principales caractéristiques auxquelles le projet doit satisfaire, dont le contenu minimal est fixé par arrêté, comportant notamment un bilan financier, un plan de financement et un budget prévisionnel, présentés selon le cadre normalisé en vigueur ;
- Dans le cas où plusieurs personnes physiques ou morales gestionnaires s'associent pour proposer un projet, un état descriptif des modalités de coopération envisagées.
- Un état descriptif des caractéristiques du projet innovant comprenant :
 - o Un état descriptif des principales caractéristiques du projet innovant,
 - o Le cas échéant, la capacité en lits, ou en places ou en nombre de bénéficiaires impactés par cette prise en charge innovante,
 - o Le budget prévisionnel de fonctionnement,
 - o Une description des modalités d'évaluation prévue dans le cadre d'un bilan annuel et d'un rapport d'évaluation à l'issue des 5 ans de la mise en œuvre de cette innovation.

Conformément à l'arrêté du 30 août 2010 (contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques de projet) :

1° Un dossier relatif aux démarches et procédures propres à garantir la qualité de la prise en charge comprenant :

- Un avant-projet du projet d'établissement mentionné à l'article L.311-8 ;
- L'énoncé des dispositions propres à garantir les droits des usagers en application des articles L.311-3 à L.311-8 ainsi que, le cas échéant, les solutions envisagées en application de l'article L.311-9 pour garantir le droit à une vie familiale des personnes accueillies ou accompagnées ;
- La méthode d'évaluation prévue pour l'application du premier alinéa de l'article L.312-8, ou le résultat des évaluations faites en application du même article dans le cas d'une extension ou d'une transformation ;
- Le cas échéant, les modalités de coopération envisagées en application de l'article L.312-7 ;
- Un échéancier de réalisation du projet ;

- Tout document permettant de garantir la qualité de la prise en charge ;

2° Un dossier relatif aux personnels comprenant :

- Un tableau des effectifs en ETP indiquant les catégories socio-professionnelles, les niveaux de qualification, les ratios d'encadrement et la convention collective dont relèvera le personnel ;
- Les prestataires de services et les vacations extérieures par type de qualification ;
- Les fiches de poste par fonction ;
- L'organigramme prévisionnel ;
- Le plan de formation ;

3° Un dossier relatif aux exigences architecturales comprenant :

- Une note sur le projet architectural décrivant avec précision le montage juridique, l'implantation, la surface et la nature des locaux en fonction de leur finalité, du public accueilli et de son impact environnemental ;
- Des plans prévisionnels qui peuvent, conformément à la réglementation qui leur est applicable, ne pas être au moment de l'appel à projets obligatoirement réalisés par un architecte, et exprimés en surface de plancher (Article R 112-2 du code de l'urbanisme et circulaire du 3 février 2012 relative au respect de modalités de calcul de la Surface De Plancher des constructions) ;
- Un bail de location, une attestation du bailleur et/ou le projet de location, un acte de propriété pour le terrain, ou une promesse de vente sous réserve d'obtention de l'autorisation.

4° Un dossier financier comportant outre le bilan financier du projet et le plan de financement de l'opération, mentionnés au 2° de l'article R.313-4-3 du même code :

- Les comptes annuels consolidés de l'organisme gestionnaire lorsqu'ils sont obligatoires ;
- Le programme d'investissement prévisionnel précisant la nature des opérations, leurs coûts (foncier, construction, équipements matériel et mobilier) ;
- Un plan de financement prévisionnel et un plan pluriannuel d'investissement ;
- Un planning de réalisation ;
- Les incidences sur le budget d'exploitation de l'établissement ou du service du plan de financement mentionné ci-dessus ;
- Le cas échéant, les incidences sur les dépenses restant à la charge des personnes accueillies ou accompagnées ;

- Le budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine

Les modèles des documents relatifs au bilan financier, au plan de financement et au budget prévisionnel sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'action sociale.

Concernant les dispositions relatives aux CHU (offre facultative)

- Un projet social détaillant le public visé, les modalités d'accueil (accompagnement, encadrement, horaires) et le nombre de places. Une réunion permet de vérifier la cohérence avec les besoins du territoire ;
- Un budget prévisionnel visant à analyser la cohérence des dépenses, le respect des référentiels et, si besoin, ajuster certains postes (encadrement, coût par place...) ;
- Une note explicitant l'articulation et la complémentarité entre l'EHPAD et le CHU.

Fait à Paris, le 06/06/2025

<p>Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France</p> <p>Denis ROBIN</p> <p><i>Signé</i></p>	<p>La Directrice des Solidarités, pour la Maire de la Ville de Paris</p> <p>Jeanne SEBAN</p> <p><i>Signé</i></p>	<p>Le Préfet, directeur de cabinet du Préfet de la région d'Île-de- France, Préfet de Paris pour la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)</p> <p>Baptiste ROLLAND</p> <p><i>Signé</i></p>
--	---	---