



Financement sous forme de dette des Etablissements Sociaux et Médico-Sociaux en France

Séjour de la Santé

Préambule

Le document ci-dessous a été préparé par Fin Infra, mission d'appui au financement des infrastructures. Les informations contenues dans le présent document sont confidentielles. Les ARS destinataires de ce document sont autorisées à le transmettre aux directeurs d'établissements. Toute autre communication ne peut être faite qu'avec l'accord de Fin Infra.

Introduction

Les accords du Séjour de la Santé sanctuarisent 2.1 Md€ dont 1.5 Md€ au titre des opérations immobilières et de l'équipement dans le cadre d'une programmation quinquennale financée par la loi de financement de la Sécurité Sociale. Cet engagement massif de l'Etat vise une transformation profonde de l'offre d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées (reconstruction/réhabilitation d'au moins 65 000 places et construction de 30 000 nouvelles « solutions » dont des places d'EHPAD neuves). Il est combiné à un programme de réforme des services de soutien à domicile visant la garantie d'un bien vieillir chez soi qui est au cœur des attentes des français.

La mise en œuvre du plan d'aide à l'investissement (PAI) dans les Etablissements pour les personnes âgées et handicapées sera pilotée au niveau national par la CNSA qui assurera le financement et la répartition des enveloppes avec les Agences Régionales de Santé (ARS).

Conformément aux principes de fonctionnement du PAI, ce plan d'investissement a été dimensionné pour exercer un effet de levier sur la transformation globale de l'offre dans une approche de programmation conjointe avec l'ensemble des parties prenantes (Conseil Départementaux, ARS, foncières immobilières, partenaires bancaires, etc.).

Dans ce contexte, Fin Infra, mission d'appui au financement des infrastructures, a sollicité un panel de partenaires bancaires potentiels afin de mieux comprendre le marché, d'analyser leurs conditions d'intervention et d'identifier les problématiques spécifiques des établissements de crédits qui pourraient rendre difficile d'accès au crédit pour les établissements sociaux et médico-sociaux.

Les partenaires financiers interrogés dans le cadre de ce sondage sont les suivants : Crédit Agricole, La Banque Postale, Arkea, l'Agence France Locale, la Banque des territoires de la Caisse des Dépôts, BNP Paribas et le Crédit Mutuel – CIC. Deux banques françaises de premier plan n'ont pas répondu à nos sollicitations : la Société Générale et les Caisses d'Épargne.

La note concerne le financement par l'emprunt des EHPAD faisant l'objet d'une habilitation à l'aide sociale, publics ou privés à but non lucratif. Elle concerne le financement en direct des projets par les établissements ou par leur autorité de tutelle (collectivité, hôpital, association) mais ne concerne pas les montages complexes ayant recours à un financement dit « privé » par exemple dans le cadre d'un marché de partenariat.

Les crédits commerciaux

L'ensemble des partenaires contactés distribuent des crédits bancaires classiques et **se sont montrés très intéressés par l'accompagnement des EHPAD publics et privés à but non lucratif.**

La plupart des établissements de crédit contactés nous indiquent ne pas avoir de seuil minimal d'intervention que ce soit en montant de crédit ou en taille de l'établissement. Néanmoins ils considèrent tous qu'un nombre de places minimal est requis afin que le projet atteigne un équilibre financier satisfaisant, ce seuil étant compris, selon les établissements, entre 60 lits (Crédit Mutuel – CIC) et 80 lits (La Banque Postale, BNP Paribas).

Egalement, l'ensemble de ces établissements nous ont indiqué demander, comme condition préalable aux tirages, l'obtention du permis de construire purgé.

Leurs conditions d'intervention sont assez diverses :

- **La Banque Postale** propose des crédits d'une maturité de 20/25 ans à taux fixe, à un taux estimé, en octobre 2020 à 1%. Ils distribuent également des prêts verts fléchés sur les actions en faveur de l'environnement et en particulier la rénovation énergétique des bâtiments ;
- **Le Crédit Agricole** propose également des crédits d'une maturité allant jusqu'à 20/25 ans à taux fixe, le taux d'intérêt dépendant des agences régionales locales ;
- **Arkea** propose des crédits commerciaux classiques, d'une maturité allant jusqu'à 30 ans (25 ans pour les projets de rénovation) également à taux fixe. Le taux estimé en octobre 2020 pour un crédit à 30 ans est de 1%. Ils proposent également des prêts bonifiés (prêts « impact » ou « RSE »). Les conditions d'intervention d'Arkea sont néanmoins plus restrictives puisqu'ils n'interviennent que pour les projets dont le chiffre d'affaire consolidé annuel de la structure portant l'établissement est supérieur à 40M€ ;
- **BNP Paribas et le Crédit Mutuel - CIC** proposent des crédits commerciaux d'une maturité plus courte puisqu'ils ne dépassent pas 20 ans (voir 15 ans pour les projets de rénovation) en ce compris la période de construction. BNP Paribas propose à la fois des crédits à taux fixe et à taux variable (assis sur l'Euribor 3 mois) avec une marge de crédit (hors taux) de 40-50bps. Le Crédit Mutuel propose uniquement des crédits à taux fixe. Le taux estimé actuel est d'environ 2%.

Compte tenu des conditions de marché, il semble préférable, pour les opérations d'investissement lourdes (rénovation/construction neuve) de s'orienter, lorsque cela est possible vers des partenaires bancaires capables de proposer des crédits à long terme (≥ 25 ans). Le recours à des prêteurs offrant des maturités plus courtes (≤ 20 ans) étant plus adapté au financement d'équipements dont les durées d'amortissement sont plus réduites (opération de maintenance ponctuelle).

Compte tenu de la diversité des financements disponibles, il est recommandé la mise en concurrence systématique des établissements de crédit et ce via la consultation d'au moins 3 partenaires bancaires pour chaque projet.

Suretés associées aux crédits commerciaux

Concernant la mise en place de suretés :

- L'ensemble des établissements bancaires privés (hors CDC et Agence France Locale) contactés, à l'exception d'Arkea, ont une position relativement proche puisqu'ils demandent, pour les EHPAD autonomes et les EHPAD privés à but non lucratif des garanties pour au moins 50% du crédit ainsi que des hypothèques pour la part non couverte par une garantie.
- Arkea demande également la constitution d'hypothèques pour les EHPAD privés à but non lucratif. Par contre Arkea ne demande pas la mise en place de garanties compte tenu de ses exigences en matière de surface financière des établissements accompagnés.

Les garanties peuvent être apportées, soit par des entités publiques (notamment les collectivités locales), soit par des organismes privés. La mise en place de garanties privées génère un coup significatif pour les établissements susceptible de remettre en cause l'équilibre général du projet.

Les prêts réglementés

Sous réserve de l'obtention des agréments nécessaires (émanant des services déconcentrés de l'Etat ou des collectivités locales) et des habilitations aide sociale (obtenues auprès des ARS et des départements), le porteur de projet peut solliciter l'obtention de crédits réglementés à taux variable de type PLS ou PLUS refinancés sur le Fonds d'épargne de la CDC, soit directement auprès de la direction des prêts de la Banque des territoires (PLUS et PLS), soit auprès des établissements bancaires habilités à distribuer ces prêts (uniquement PLS, les banques ayant ensuite l'obligation de se refinancer auprès du Fonds d'épargne de la CDC).

Les conditions financières, fixées par le ministre chargé de l'économie, sont les suivantes :

- PLS : taux du livret A¹ + 1,11% ;
- PLUS : taux du livret A + 0,6% ;

Ces crédits donnent droit à un taux de TVA réduit (10%) et à une exonération de TFPB pendant une durée de 25 ans. Pour les crédits PLS, l'obtention de ces avantages fiscaux est subordonnée à un financement d'au moins 50% du prix de revient de l'opération au travers de crédits PLS.

La CDC est le distributeur historique de ces crédits. Néanmoins, des établissements bancaires privés distribuent également les PLS – le Crédit Agricole, La Banque Postale, BPCE et le Crédit Mutuel distribuent ces financements. Arkea est également en mesure de le faire mais de façon très exceptionnelle et ne souhaite pas élargir son offre à ce sujet.

Les prêts non-réglementés de la Caisse des Dépôts (CDC)

La Caisse des Dépôts intervient régulièrement auprès des porteurs de projets dans le cadre du déploiement des offres de prêts réglementés (PLS, PLAI, PLUS – cf. ci-dessus). Néanmoins elle a également développé une offre complémentaire de crédits à disposition des établissements sociaux et médico-sociaux : les crédits PAM et les crédits PHARE. Les crédits « PAM » sont dédiés exclusivement aux projets de rénovation et de réhabilitation de logements conventionnés. Les crédits « PHARE » couvrent à la fois la construction neuve et la réhabilitation et sont dédiés aux populations spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, mineurs et gens du voyage) – ils permettent notamment de financer l'acquisition de foncier pour des maturités allant jusqu'à 50 ans.

Ces offres de financement ne sont pas conditionnées à l'obtention par l'établissement d'un agrément spécifique comme c'est le cas pour les prêts réglementés. L'accès à certains de ces crédits est néanmoins conditionné à une habilitation de 100% des places à l'aide sociale.

Ils peuvent être assis sur deux types de ressources différentes desquelles dépendent les conditions et les maturités :

- Les crédits refinancés sur fonds d'épargne :

Le taux applicable à ces crédits peut être : (i) variable, indexé sur le taux du livret A majoré de 60 bp ou un indexé sur l'inflation (en équivalence actuarielle avec le taux proposé sur l'index livret A) ou, (ii) pour les prêts PHARE fixe (également en équivalence actuarielle avec le taux proposé sur l'index livret A). Les maturités varient selon les objets financés (construction neuve ou réhabilitation, bâti ou foncier) et selon le type de taux choisi. Pour ce qui concerne les projets de réhabilitation la maturité maximale est de 35 ans.

- Les crédits assis sur les ressources de la CEB (banque du conseil de l'Europe) :

Le taux à 30 ans de ces crédits, estimé en novembre 2020, est de 0,8%. Les maturités dépendent des objets financés et sont comprises entre 20 et 30 ans. A noter que, compte tenu de la rareté de cette ressource subventionnelle, la CDC impose, en fonction de la demande, des limites sur la quote-part d'un projet financée par

¹ Depuis le 1er février 2020 le taux du livret A est de 0,5%

ces prêts subventionnels.

Le cas particulier de l'Agence France Locale (AFL)

L'AFL est un établissement de crédit destiné aux collectivités locales et qui lève des fonds auprès d'investisseurs français et internationaux afin de les redistribuer sous forme de crédits à ses collectivités locales membres. Afin d'avoir accès à ces crédits les collectivités doivent devenir membre de l'AFL et devenir actionnaires de l'AFL. L'éligibilité à l'adhésion d'une collectivité se fait sur la base d'une note financière calculée par l'AFL. Ce schéma permet de mutualiser les financements de ces collectivités.

L'AFL étudie actuellement la mise en place d'une offre à destination des **établissements sociaux et médico-sociaux publics locaux** et ce, quelle que soit leur taille ou leur surface financière. L'accès pour ces établissements à cette source de financement serait conditionné, comme pour les collectivités, à l'atteinte d'une note financière minimale (dont les conditions de détermination sont en cours) et à une prise de participation au sein du capital de l'AFL. Les crédits proposés seraient à taux fixe et pour une durée maximale de 40 ans. Le taux applicable est actuellement en cours d'étude. Aucune garantie ne serait demandée.