

9 janvier 2026

### **FOIRE AUX QUESTIONS**

Appel à projet médico-social n°2025-ARS-PH-81-01 de la compétence de l'Agence Régionale de Santé Occitanie pour la création d'une maison d'accueil spécialisée (MAS) de 30 places dans le département du Tarn.

#### **Question 1 :**

Nous avons une question à vous soumettre concernant la constitution du dossier en réponse à l'AAP et plus particulièrement, la partie architecturale du dossier. Nous avons bien noté que les plans prévisionnels ne doivent pas obligatoirement être réalisés par un architecte et qu'ils doivent montrer l'organisation spatiale des locaux.

Pouvez-vous nous indiquer le degré de précision attendu. Est-ce que, par exemple, une note architecturale détaillée (nature des locaux, superficies, matériaux et couleurs, partis pris architecturaux, spécificités liées aux déficiences, etc.) et un schéma matérialisant les liens fonctionnels entre les locaux suffit ou bien vous faut-il des plans plus détaillés type avant-projet sommaire ?

#### **Réponse 1 :**

*Le dossier de candidature doit permettre d'apprécier le projet de création dans sa globalité et de manière opérationnelle, des plans détaillés sont donc souhaités afin d'identifier les différents espaces de la MAS, l'organisation spatiale globale du bâtiment, les surfaces et destinations de chaque espace (chambres individuelles, espaces collectifs, espaces réservés aux professionnels, restauration, etc.). C'est donc bien un avant-projet sommaire qui doit être fourni.*

#### **Question 2 :**

Période électorale / foncier : l'AAP est publié en période pré-électorale municipale et, de fait, les collectivités/localités sollicitées ne peuvent pas apporter de réponses foncières avant l'installation de la nouvelle équipe. Comment l'ARS attend-elle que les candidats intègrent cette contrainte majeure dans le phasage du dépôt et dans le niveau de preuve foncière au stade du dossier ?

#### **Réponse 2 :**

*L'ARS prendra en compte dans son instruction le contexte que vous évoquez et son incidence dans la recherche du foncier nécessaire au projet. Néanmoins, il apparaît primordial que le dossier déposé apporte un minimum de garantie et de preuve concernant la disponibilité à court terme du foncier et les négociations engagées avec le bailleur. Comme vous le proposez, cela peut prendre la forme d'éléments écrits notamment : lettre d'intention/d'engagement du bailleur, projet de compromis de vente.*

**Question 3 :**

Quel est le niveau minimal de sécurisation foncière attendu au dépôt : attestation de recherche, courrier de l'EPCI/commune, lettre d'intention, promesse unilatérale, compromis, option, bail à construction, etc. ?

*Cf réponse Q1*

**Question 4 :**

Une candidature est-elle recevable si le foncier est non sécurisé au dépôt mais fait l'objet d'une démarche formalisée (sollicitations écrites, critères de site, calendrier d'instruction municipal), compte tenu du contexte électoral ?

*Cf réponse Q1*

**Question 5 :**

L'ARS accepte-t-elle un engagement conditionnel du type « sécurisation du foncier sous X mois après notification », et sous quelle forme (condition dans la convention/autorisation, pièces complémentaires) ?

**Réponse 5 :**

*Cf réponse Q1. Au stade de la réponse à l'AAP, le projet doit être le plus abouti possible pour permettre à l'ARS et aux membres de la commission de se projeter dans le fonctionnement de la MAS et sa mise en œuvre opérationnelle mais il reste perfectible et peut encore évoluer en fonction des démarches menées par le candidat ou des éventuelles recommandations de la commission. Pour rappel, une autorisation MS est réputée caduque sans ouverture au public dans un délai de 4 ans.*

**Question 6 :**

Le périmètre d'implantation est-il strictement Castres ou le bassin de vie / agglomération est-il acceptable (communes périphériques), si cela conditionne la faisabilité foncière et médico-économique ?

**Réponse 6 :**

*Le cahier des charges indique bien une implantation au sein du bassin de vie de Castres, ce qui comprend bien les communes périphériques.*

**Question 7 :**

Le cahier des charges permet-il un phasage de la complétude : dépôt avec éléments "socle" puis transmission de pièces complémentaires foncier/urbanisme dans un second temps ? Si oui : quelles pièces, quel calendrier, à qui transmettre ?

**Réponse 7 :**

*A la date limite de candidature, le dossier déposé doit être complet. Les candidats seront auditionnés avant la délivrance de l'autorisation, avec la possibilité de communiquer à cette occasion aux membres de la commission, les avancées du projet entre le dépôt du projet et sa présentation orale. Cf également les éléments de réponse à la Q3.*

**Question 8 :**

L'ARS prévoit-elle une tolérance explicite sur certains livrables immobiliers (esquisses, faisabilité, programmation) lorsque l'accès au foncier dépend d'arbitrages post-électoraux ?

**Réponse 8 :**

*Cf éléments de réponse à la Q5.*

**Question 9 :**

Au stade du dépôt, quel est le niveau attendu : note de faisabilité, pré-consultation urbanisme, CU opérationnel, esquisse APS, calendrier permis/travaux ?

**Réponse 9 :**

*Le dossier de candidature doit permettre d'apprécier le projet de création dans sa globalité et de manière opérationnelle, des plans détaillés sont donc souhaités afin d'identifier les différents espaces de la MAS, l'organisation spatiale globale du bâtiment, les surfaces et destinations de chaque espace (chambres individuelles, espaces collectifs, espaces réservés aux professionnels, restauration, etc.). C'est donc un avant-projet sommaire qui doit être fourni.*

*Un calendrier prévisionnel de mise en œuvre du projet intégrant les différents délais inhérents à la construction d'un nouveau bâti, au recrutement du personnel, etc. jusqu'à l'ouverture effective de l'établissement doit être fourni, dans le respect du délai de caducité de 4 ans.*

**Question 10 :**

En cas de contraintes PLU / recours / délais d'instruction du permis, quelles sont les marges de manœuvre admises sur l'échéance d'ouverture (re-phasage sans remise en cause du projet) ?

**Réponse 10 :**

*Après autorisation du projet, l'ARS assurera un suivi et accompagnement rapproché du porteur de projet, c'est dans ce cadre que d'éventuels ajustements pourront être abordés.*

**Question 11 :**

Des aides à l'investissement sont-elles mobilisables (subventions/dotations) dans le cadre de cette opération ? Si oui : montant indicatif, critères, calendrier, modalités de demande, pièces attendues.

**Réponse 11 :**

*A ce jour, il n'y a pas d'aide à l'investissement spécifiquement fléchée sur ce projet. Néanmoins, le candidat pourra prendre contact avec les services de la direction départementale du Tarn sur le sujet.*

**Question 12 :**

Les montages avec portage immobilier (bail emphytéotique, bail à construction, tiers porteur/foncière) sont-ils recevables, et comment sont-ils appréciés dans l'analyse médico-économique ?

**Réponse 12 :**

*Ces éléments techniques et leurs incidences sur l'établissement seront appréciés dans le cadre de l'étude des candidatures.*

**Question 13 :**

Confirmez-vous que la dotation de fonctionnement est versée à partir de l'ouverture / accueil effectif des résidents ? Quels sont les délais de premier versement (M+1, acompte, régularisation) ?

**Réponse 13 :**

*Le versement de la dotation est effectivement réalisé à l'ouverture de l'établissement. Les modalités de versement seront précisées ultérieurement au porteur et selon l'avancée des différentes étapes de mise en œuvre.*

**Question 14 :**

Existe-t-il un financement de pré-ouverture / amorçage (recrutement anticipé, formation, mise en place des procédures, montée en charge progressive) ? Si non, comment l'ARS attend-elle que ces coûts soient couverts ?

**Réponse 14 :**

*Les modalités de financement seront précisées ultérieurement au porteur et selon l'avancée des différentes étapes de mise en œuvre.*

**Question 15 :**

L'ARS autorise-t-elle une montée en charge progressive et, si oui, selon quel schéma attendu (rythme d'admissions) et avec quel traitement financier ?

**Réponse 15 :**

*Une montée en charge progressive peut-être envisagée dans l'intérêt des résidents et professionnels notamment. Ce sujet doit être explicité dans le dossier de candidature et dans le cadre du calendrier prévisionnel de mise en œuvre du projet.*

**Question 16 :**

Pouvez-vous préciser ce que l'ARS entend par "autofinancement" : concerne-t-il uniquement l'investissement, ou aussi certains postes de fonctionnement (fonctions support, formation, surcoûts RH) ?

**Réponse 16 :**

*L'autofinancement s'entend comme des financements complémentaires de la part du gestionnaire, hors mesures nouvelles allouées dans le cadre du présent AAP.*

**Question 17 :**

La dotation limitative est-elle considérée évolutive (inflation/contraintes techniques), ou strictement figée ? Quelles hypothèses l'ARS retient-elle pour l'analyse des équilibres à horizon 2028 ?

**Réponse 17 :**

*La dotation inscrit au cahier des charges correspond à la dotation de fonctionnement allouée à l'ouverture de la MAS. Concernant les évolutions, il conviendra de se référer au ROB.*

**Question 18 :**

Compte tenu du fait que des acteurs locaux rencontrés indiquent ne pouvoir répondre sur le foncier qu'à plusieurs mois, l'ARS envisage-t-elle un ajustement du calendrier (report de la date limite) ou, à défaut, une instruction adaptée (phasage, compléments post-dépôt) pour tenir compte de cette contrainte incontournable ?

**Réponse 18 :**

*A ce stade, il n'est pas prévu de report du calendrier. L'audition des candidats à l'AAP se déroulera probablement au mois de mai 2026, ce qui permet entre le dépôt et la commission, de poursuivre le dimensionnement du projet.*