



Séminaire Régional
Valorisation Patrimoniale

ars
Agence Régionale de Santé
Pays de la Loire

MARTAA
Mission d'Accompagnement Régionale
à la Tarification A l'Activité

ANAP
appui santé & médico-social

La MARS
Mission d'Appui Régional Secteur médico-social

VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ

27/03/2018

CESAME (Centre de Santé Mentale Angevin) – Salle Polyvalente
27 Route de Bouchemaine, 49130 Sainte-Gemmes-sur-Loire

Programme

- Mener une démarche de valorisation/cession : Méthodologie et conditions de réussite / **M. Philippe CREPIN (ANAP)**
- Retour d'expérience – EHPAD Juvigné / **M. Fabrice NEVEU (EHPAD Juvigné) et M. Sylvain GRISOT (DIXIT)**
- Retour d'expérience – Hôpital Intercommunal du Pays de Retz / **M. Thierry FILLAUT (HIPR) et Mme France BROCHEUX (EGIS Conseil)**
- Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale / **M. Bernard PRUD'HOMME LACROIX (ARS) et M. Romain TRICOT (MARTAA)**

Cocktail déjeunatoire (Salle de la Loire)

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale

- **Cadrage général**
 - Enjeux / Besoins
 - Objectifs généraux
 - Modalités d'accompagnement
 - Cible / Périmètre
- Appel à candidatures régional
 - Critères d'évaluation
 - Dossier de candidature
- Calendrier
- Gouvernance du dispositif régional
- Contact et liens utiles

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Enjeux / Besoins**

- ❑ Des actifs immobiliers en inadéquation aux besoins stratégiques des établissements de santé, non affectés à l'activité et générant des coûts non directement nécessaires au cœur de métier des établissements de santé
- ❑ Des projets de valorisation concourant au financement d'opérations d'investissement et la nécessité de fiabiliser les plans de financements pour les opérations dites majeures (opportunité, faisabilité, temporalité et évaluation financière)
- ❑ Des projets de valorisation en vue d'une maîtrise des coûts et l'optimisation de rentabilité
- ❑ Des compétences internes souvent limitées (non exhaustives) pour mener à bien les études nécessaires à la valorisation patrimoniale
- ❑ Des sollicitations croissantes d'accompagnement à l'encontre de l'ARS Pays de la Loire
- ❑ Un dispositif national ANAP (2011 et 2015) ayant répondu de manière parcellaire aux besoins à l'échelle de la région Pays de la Loire

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - Objectifs généraux

- **Dispositif d'accompagnement individualisé** ayant vocation à :
 - Identifier les potentialités de reconversion des actifs immobiliers visés (Apporter un éclairage objectif et synthétique des caractéristiques, atouts, contraintes, risques et opportunités)
 - Identifier la ou les stratégie(s) possible(s) de reconversion/valorisation (Schémas de principe au regard des potentiels de réemploi, des opportunités et intentions exprimées)
 - Amorcer le processus opérationnel (Amener l'établissement et ses partenaires à adopter une stratégie, instaurer toutes les conditions favorables à l'amorçage d'une mise en œuvre opérationnelle, évaluer l'impact prévisionnel)

- **Dispositif d'accompagnement collectif** parallèle, en vue de :
 - Sensibiliser et de promouvoir de manière continue la démarche de dynamisation des actifs immobiliers (séminaires régionaux, retours d'expérience, publications et outils, assistance à distance)
 - Assistance post accompagnement individualisé

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Cadrage général**

□ Pilotage / Gouvernance

- Pilotage par la MARTAA en collaboration étroite avec l'ARS et LaMars
- Constitution d'une Comité de sélection et d'un Comité de pilotage

□ Financement

- Intégralement financé par l'ARS des Pays de la Loire
- Aucune participation financière des établissements de santé sur cette phase d'accompagnement

□ Appel à candidatures régional

- Identifier et caractériser les besoins de manière exhaustive à l'échelle de la région
- Ajuster les composantes, les ressources humaines et financières allouées
- **Appel(s) à candidatures ultérieur(s) à prévoir au regard des besoins**

□ Un dispositif d'accompagnement à vocation pluriannuelle

- Prioriser et planifier les accompagnements individualisés
- Première vague d'accompagnement 2018-2019
- **Vague(s) d'accompagnement ultérieure(s) à prévoir au regard des besoins**

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Modalités d'accompagnement**

- **1) Candidature de l'établissement**
 - Sur la base d'un cadre commun décrivant le projet de valorisation
 - Une procédure de sélection et une notification à l'établissement
- **2) Cadrage général préalable**
 - Visite sur site afin de qualifier avec précisions les objectifs et contours des études à mener
- **3) Convention**
 - Convention tripartite (Etablissement / MARTAA / ARS)
 - Précisions sur la méthodologie, le calendrier prévisionnel, les missions et engagements
- **4) Accompagnement individualisé**
 - Sous la responsabilité de la MARTAA
 - En étroite collaboration avec l'établissement et ses partenaires
 - Un suivi d'exécution confié au Comité de pilotage
- **5) Bilan**
 - Evaluation en vue d'ajuster le dispositif
 - Capitalisation de la démarche à l'échelle régionale

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Modalités d'accompagnement**

□ Accompagnement individualisé

□ **Principes fondateurs**

- Maîtriser la temporalité d'accompagnement et instaurer une dynamique continue
- L'efficacité des ressources mobilisées en vue d'accompagner le plus grand nombre
- Maintenir et affirmer l'établissement comme maîtrise d'ouvrage

□ **Objectifs**

- Identifier les potentialités de reconversion
- Identifier la ou les stratégie(s) possible(s)
- Amorcer le processus opérationnel

□ **Configuration**

- Un accompagnement ne pouvant être assimilé à une étude de reconversion/valorisation globale et exhaustive
- Un accompagnement en phase amont excluant l'approfondissement d'un scénario via la réalisation d'une étude de faisabilité et d'une phase programmatique
- Un accompagnement excluant tout accompagnement en phase de mise en œuvre opérationnel du projet de valorisation
- Une étude courte destinée au cadrage stratégique et méthodologique du projet de valorisation et à l'élaboration d'un schéma de principe permettant à l'établissement et ses partenaires d'amorcer la mise en œuvre opérationnel

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Modalités d'accompagnement**

□ Accompagnement individuel par phase

→ Une méthodologie adaptée à chacun des projets de valorisation

1) Visite préalable

- Formaliser les objectifs et enjeux du projet de reconversion/valorisation
- Evaluer la cohérence aux orientations stratégiques de l'établissement
- Identifier les composantes d'ajustement
- Identifier les partenaires à associer
- Définir les contours des diagnostics et études à mener (méthodologie et calendrier prévisionnel inscrits à la convention)

□ 2) Diagnostics (architectural, technique, urbain)

- Caractéristiques générales, atouts, contraintes et opportunités du ou des site(s) concerné(s)
- Caractéristiques générales, mise en évidence des atouts, contraintes et capacités de réemploi du ou des actif(s) immobilier(s) bâti(s) concerné(s)

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Modalités d'accompagnement**

□ Accompagnement individuel par phase

■ 3) Analyse de marché et d'opportunité

- Diagnostic socio-économique / Etude du marché local immobilier / Etude de marché de l'économie locale / Identification des opérateurs
- Planification territoriale / Intentions de la collectivité

■ 4) Planification stratégique

- Identification de la ou les stratégies possible(s) de reconversion/valorisation au regard des potentiels de réemploi, des opportunités et intentions exprimées.
- Etablissement du ou des schéma(s) de principe prévisionnel(s) (organisation, spatialisation, implications sur l'existant, aspects juridiques, ...)
- Analyse multicritère en vue d'une adoption par l'établissement et ses partenaires d'une stratégie consensuelle de reconversion/valorisation

■ 5) Amorçage processus opérationnel

- Mise au point de la stratégie retenue (Processus opérationnel, planning prévisionnel, acteurs, ...)
- Etude technique non programmatique (Travaux nécessaires au réemploi, déconstruction, séparation des réseaux, aménagements,...)
- Evaluation économique sur éléments disponibles
- Préconisations (Études complémentaires, diagnostics, stratégie de dialogue, ...)

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Modalités d'accompagnement**

□ Exclusion de l'accompagnement individualisé

- Les études techniques, diagnostics et prestations diverses/annexes identifiées comme utiles et/ou nécessaires (ex: diagnostic pré déconstruction, bornage géomètre, études techniques et programmation au regard du réemploi, prestations notariales, ...)
- Tout accompagnement en phase de mise en œuvre opérationnelle (cahier des charges de cession, étude de faisabilité économique, commercialisation, sélection des candidats acquéreurs, négociation, ...)

□ Modalités de réalisation

- Accompagnement sous la responsabilité de la MARTAA
- La MARTAA s'adjoint des compétences nécessaires
- Accompagnement en étroite collaboration avec l'établissement
- Missions et engagements spécifiques à chaque projet de valorisation (précisés et annexés à la convention tripartite établie)

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Cible / Périmètre**

- **Etablissements de santé éligibles**
 - Etablissements de santé publics et privés
 - Etablissements sanitaires et médico-sociaux
 - Etablissements géographiques de la région Pays de la Loire
- **Projets de valorisation éligibles**
 - Tout type d'actif immobilier en Pays de la Loire
 - Tout type de projet de valorisation
 - Calendrier prévisionnel de cession à horizon 36 mois (ou sécurisation de cession dans le cadre d'un projet d'investissement)

→ Les entités juridiques hors région sont éligibles au titre des établissements géographiques en région Pays de la Loire

→ Les projets de valorisation nécessitant des études complexes à très grande échelle seront examinés avec attention par le comité de sélection

→ **Des critères d'évaluation définis à l'appel à candidatures régional**

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Appel à candidatures régional**

□ Critères d'évaluation

□ Objectifs :

- Planifier l'action régionale de la manière la plus efficiente possible en priorisant les accompagnements à mener sur la base de critères préétablis
- Sous la responsabilité du Comité d'évaluation

□ Critères :

- Temporalité
- L'importance des surfaces concernées à l'échelle de l'établissement et à l'échelle locale
- L'intégration du projet de valorisation au plan de financement d'une opération majeure d'investissement, l'impact prévisionnel sur les équilibres financiers
- Les coûts de non-utilisation et risques associés
- Les ressources et compétences internes de l'établissement
- Existence droit de préemption (DPU, ZAC, SAFER, ...)

Un dispositif d'accompagnement individualisé visant de manière **privilegiée** :

→ Les projets de valorisation présentant une emprise foncière significative à l'échelle de l'établissement et/ou à l'échelle locale territoriale (actifs complexes)

→ Les établissements ne disposant pas des compétences et ressources suffisantes permettant de mener à bien en interne ce type d'études de reconversion/valorisation

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Appel à candidatures régional**

□ Dossier de candidature

- Les informations nécessaires afin que le Comité de sélection puisse statuer sur l'éligibilité du projet, et puisse évaluer celui-ci
- Un cadre commun décrivant le projet de valorisation
 - Une note synthétique / **Obligatoire et sur la base des éléments connus**
 - La base documentaire utile à la compréhension générale du projet, du contexte et des caractéristiques des actifs immobiliers visés / **Optionnel**
- Note synthétique
 - Un modèle pouvant librement être adapté par les établissements
 - Descriptif du projet : Identité / Gestion de projet / Descriptif du projet / Eléments de contexte
 - Descriptif des actifs immobiliers concernés : Description générale / Eléments techniques / Diagnostics / Aspects réglementaire
- Par courriel : martaa@chu-nantes.fr
- Documents disponibles sous www.martaa.fr et www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr

→ Des compléments d'informations pourront être demandés aux établissements candidats le cas échéant

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Calendrier**

□ Calendrier

Phase d'appel à candidatures

- **Mardi 27 mars 2018** : Lancement de l'appel à candidatures régional
- **Vendredi 18 mai 2018** : Date limite de dépôt des dossiers de candidature
- **1^{er} juin 2018** : Comité de sélection
 - Sélection des projets sur la base de critères d'éligibilité établis
 - Priorisation des accompagnements sur la base des critères d'évaluation établis
 - Etablissement d'un calendrier d'accompagnement (annuel / pluriannuel)
- **1^{er} quinzaine de juin mai 2018** : Notification aux établissements candidats

Phase de cadrage général

- **A partir de fin juin 2018** : Visites sur site / Calendrier prévisionnel / Conventionnement

Phase d'accompagnement

- **Juin 2018 – Juin 2019** : Première vague d'accompagnement

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Gouvernance du dispositif**

□ Comité de sélection

- Évalue, sélectionne et de priorise les demandes d'accompagnement
- Liste et récolte les informations complémentaires jugées nécessaires
- Établit un calendrier prévisionnel d'accompagnement à l'échelle régionale
- Composition : ARS Pays de la Loire / MARTAA / LaMars

□ Comité de pilotage

- S'assure du bon déroulement des accompagnements individualisés
- Facilite la mobilisation des partenaires extérieurs
- Traite les éventuelles difficultés rencontrées
- Facilite et appuie la mise en œuvre des décisions
- S'assure de l'adéquation des ressources humaines et financières
- Composition : ARS Pays de la Loire / MARTAA + Prestataire / LaMars

Dispositif régional d'accompagnement à la valorisation patrimoniale - **Contact et liens utiles**

□ Contact

- martaa@chu-nantes.fr / 02 40 08 72 10
- Référent MARTAA : M. Romain TRICOT / 02 40 08 70 03 / romain.tricot@chu-nantes.fr
- Référent ARS : M. Bernard PRUD'HOMME LACROIX / 02 49 10 42 07 / Bernard.PRUDHOMME-LACROIX@ars.sante.fr
- Référent LaMars : Mme Elise POIRIER / 02 41 35 17 85 / lamars@les-capucins-angers.fr

□ Liens utiles

- Documentation utile en lien avec l'appel à candidatures régional
- Diaporama séminaire valorisation
- Liens vers publications ANAP
- ...
- www.martaa.fr (**A PRECISER**)
- www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr (**A PRECISER**)