

APPEL À CANDIDATURES REGIONAL ACCOMPAGNEMENT À LA VALORISATION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Cadrage général de l'appel à candidatures régional

Préambule

Le patrimoine immobilier des établissements de santé est caractérisé par une grande diversité en termes de biens et d'occupation. Ce patrimoine, le plus souvent atypique et régi par un environnement contraint, présente dans certains cas des inadéquations aux besoins stratégiques et une part non affectée aux soins générant des coûts non directement nécessaires au cœur de métier des établissements de santé.

La logique traditionnelle d'accumulation et de préservation patrimoniale ayant longtemps prédominé laisse place progressivement à la mise en œuvre de stratégies immobilières et à une logique de valorisation au travers la réalisation de cession d'actifs immobiliers. Cette valorisation patrimoniale apparaît aujourd'hui comme un levier essentiel dans la maîtrise des coûts concourant à l'optimisation de rentabilité et dans le cadre de la recherche de financement pour de nouveaux projets. Les établissements de santé sont néanmoins souvent dépourvus des compétences nécessaires et spécifiques pour piloter les études en vue d'identifier les potentialités et mettre en évidence la ou les stratégie(s) possible(s) de reconversion/valorisation.

En réponse aux demandes croissantes d'assistance en provenance des établissements, l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire et les délégations régionales des fédérations ont appelé en 2017 à la mise en œuvre d'un dispositif régional d'accompagnement aux projets de reconversion/valorisation. Le cadrage, l'organisation et le pilotage de ce dispositif régional a été confié à la MARTAA.

Suite à une phase d'expérimentation fin 2017, la MARTAA, en coordination avec l'ARS et LaMars, déploie à compter de 2018 un dispositif d'accompagnement individualisé aux projets de reconversion/valorisation à destination des établissements de santé de la région Pays de la Loire. Un appel à candidatures est organisé en ce sens afin d'identifier et de prioriser les projets de reconversion/valorisation à l'échelle de la région Pays de la Loire. Le dispositif d'accompagnement régional ayant une vocation pluriannuelle, l'organisation d'un appel à candidatures régional ultérieur n'est pas à exclure.

Eligibilité

Cet appel à candidatures s'adresse à l'ensemble des établissements publics de santé et privé du secteur sanitaire et médico-social. Seuls les établissements de santé de la région Pays de la Loire sont éligibles à un accompagnement (au sens géographique et non juridique).

L'ensemble des projets et typologies d'actifs immobiliers sont concernés. Le dispositif régional a cependant pour vocation d'accompagner les projets dont la reconversion/valorisation est rendue complexe compte tenu d'une emprise foncière significative à l'échelle de l'établissement et/ou à l'échelle locale. Les projets de reconversion/valorisation dont la complexité n'est pas avérée seront considérés comme non éligibles par décision du comité de sélection.

Les établissements concernés par une démarche de valorisation en cours pilotée ou non par un tiers sont également éligibles.

Les projets de valorisation nécessitant des études complexes à très grande échelle seront examinés avec attention par le comité de sélection au regard des ressources disponibles/mobilisées au titre du dispositif régional d'accompagnement.

Procédure

Dépôt de candidature

L'établissement sollicitant un accompagnement adresse un dossier unique de candidature à la MARTAA. Ce dossier de candidature peut concerner un ou plusieurs site(s) pour une même entité juridique.

La composition du dossier de candidature est décrite en Annexe N°1. Un modèle de note est mis à disposition des établissements (Cf. Annexe N°2). Ce modèle peut être librement adapté et complété.

Votre attention est attirée sur l'importance d'une description la plus précise et exhaustive possible du projet de valorisation et de son contexte.

La MARTAA se tient à votre entière disposition pour toute précision et assistance à la constitution de ce dossier de candidature (martaa@chu-nantes.fr / 02 40 08 70 03).

Les dossiers de candidature sont adressées de manière privilégiée par voie électronique à : martaa@chu-nantes.fr

Les dossiers de candidatures peuvent également être adressées par voie postale à :

MARTAA-CHU de Nantes

7 bis allée de l'île Gloriette

44093 Nantes Cedex 1

Le comité de sélection sera informé en temps réel des candidatures réceptionnées.

Une confirmation de réception sera adressée à chaque établissement ayant déposé du dossier de candidature.

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

Procédure de sélection

Le comité de sélection examine et évalue l'ensemble des candidatures. Ce comité est composé des représentants de l'ARS Pays de la Loire, de la MARTAA et de LaMars. Le comité de sélection valide et priorise les demandes d'accompagnement sur la base des critères d'évaluation préalablement établis. Il informe les établissements des projets retenus, et des projets n'ayant pu l'être. En cas de rejet, il précise les motifs de rejet. Le comité de sélection établit in fine un calendrier prévisionnel d'accompagnement.

Il est rappelé que le dispositif régional d'accompagnement s'adresse de manière privilégiée aux projets visant des emprises foncières significatives, en termes de superficie et/ou de valeur à l'échelle de l'établissement et/ou à l'échelle locale.

Calendrier prévisionnel

- Mardi 27 mars 2018 : Lancement appel à candidatures régional
- Vendredi 18 mai 2018 : Date limite de dépôt des dossiers de candidature
- Juin 2018 : Comité de sélection pour validation de la liste des projets retenus et notification aux établissements

Modalités d'accompagnement

L'accompagnement est réalisé en étroite collaboration avec l'établissement et ses partenaires en vue :

- D'apporter un éclairage objectif et synthétique des caractéristiques, atouts, contraintes, risques et opportunités des actifs immobiliers visés par le projet de reconversion/valorisation;
- D'identifier la ou les stratégie(s) possibles de reconversion/valorisation au regard des potentiels de réemploi, des opportunités et intentions exprimées;
- D'amener l'établissement et ses partenaires à adopter une stratégie, d'en évaluer l'impact et d'instaurer toutes les conditions favorables à l'amorçage d'une mise en œuvre opérationnelle.

Les travaux sont menés sous la responsabilité de la MARTAA.

La MARTAA mobilise les ressources nécessaires et s'adjoit de compétences extérieures.

Tout accompagnement en phase de mise en œuvre opérationnelle est exclu. Les études techniques, diagnostics et prestations diverses/annexes identifiées comme utiles et/ou nécessaires sont exclus de l'accompagnement (ex: diagnostic pré déconstruction, bornage géomètre, étude techniques et programmatique au regard du réemploi, ...).

Visite préalable et conventionnement

Chacun des projets retenus par le comité de sélection fait l'objet d'une visite préalable sur site afin de qualifier avec précisions les objectifs et contours des études à mener. Cette visite est organisée en concertation avec l'établissement. A l'issue de cette visite et sous la responsabilité du comité de pilotage, une convention tripartite est établie précisant les engagements de chacun et le calendrier prévisionnel d'accompagnement. L'acceptation de cette convention constitue un préalable à l'amorçage de l'accompagnement.

Financement

Le dispositif régional d'accompagnement étant intégralement financé par l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire, l'accompagnement individualisé ne donne lieu à aucune participation financière de l'établissement hormis les éventuels frais liés à la logistique des différentes rencontres sur site.

Si cette démarche de préfiguration conclue à la nécessité d'études complémentaires (étude de valorisation, diagnostic technique), il appartiendra à l'établissement de porter ces études sous sa responsabilité, technique et financière.

Suivi d'exécution

Un comité de pilotage en charge du suivi d'exécution est constitué. Ce dernier est composé des représentants de l'ARS Pays de la Loire, de la MARTAA, de LaMars, du ou des prestataire(s) extérieur(s) mobilisé(s).

Ce comité pourra être sollicité à tout moment par l'établissement accompagné concernant des éventuelles difficultés ou pour faciliter et appuyer la mise en œuvre de décisions de ce dernier.

A l'occasion du comité de gestion MARTAA programmé le 5 décembre 2018, un point d'avancement sera présenté aux représentants des délégations régionales (FHF, FEHAP, UGECAM).