

APPEL REGIONAL À CANDIDATURES ACCOMPAGNEMENT A LA VALORISATION PATRIMONIALE

Contexte

Dans le cadre d'une de ses missions, la MAPES assure un appui aux établissements en matière de Valorisations Patrimoniales.

En effet, Le patrimoine immobilier des établissements 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, peut devenir inadapté vis-à-vis des besoins de l'établissement (relocalisation, transformation de l'offre) et ainsi représenter une charge inutile.

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 de la réalisation d'opérations de cessions. 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 ou de cession.

Une vingtaine d'établissement a déjà bénéficié de cet accompagnement. L'expérience s'avérant concluante, il s'agit d'actualiser le dernier appel à candidatures régional dans le but d'identifier et de prioriser les projets actuels de reconversion/valorisation à l'échelle de la région Pays de la Loire.

Le dispositif d'accompagnement

L'accompagnement proposé vise à aider les établissements à engager une démarche de valorisation ou de cession. Il s'agit, dans le cadre d'un diagnostic, d'identifier les potentialités et les contraintes du site puis de construire avec l'établissement différents scénarios de cession/valorisation possibles, pour *in fine définir* la démarche opérationnelle à mettre en œuvre.

Le dispositif régional d'accompagnement est intégralement financé par l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire via le budget de fonctionnement de la MAPES.

L'accompagnement individualisé ne donne lieu à aucune participation financière des établissements hormis les éventuels frais liés à la logistique des différentes rencontres sur site.

Si cette démarche de préfiguration conclut 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.

Éligibilité

Seuls les établissements de santé de la région Pays de la Loire (au sens géographique et non juridique) sont éligibles à un accompagnement.

Cet appel à candidatures s'adresse à l'ensemble des établissements santé quel que soit leur statut (public, privé non lucratif ou privé lucratif).

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 et plus particulièrement de cession 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 de candidature à la MAPES.

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 MAPES se tient à votre entière disposition pour toute précision et assistance à la constitution de ce dossier de candidature (marlene.dubois@mapes-pdl.fr / 02 40 08 70 19).

Les dossiers de candidature sont adressés par voie électronique à :

marlene.dubois@mapes-pdl.fr

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

Procédure de sélection

La totalité des candidatures sera examinée et évaluée. Le comité de sélection examine et évalue l'ensemble des candidatures. Ce comité est composé des représentants de l'ARS Pays de la Loire et de la MAPES. Le comité de sélection valide et priorise les demandes d'accompagnement.

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

À l'issue de l'examen des dossiers, la MAPES informe les établissements des projets retenus, et des projets n'ayant pu l'être.

Calendrier prévisionnel

- Début Septembre 2020 : lancement appel à candidatures régional
- Mi Octobre 2020 : date limite de dépôt des dossiers de candidature
- Fin Octobre 2020 : choix des candidatures en comité
- Novembre 2020 : démarrage des accompagnements

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 MAPES.

La MAPES 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 programmation au regard du réemploi, ...).

Une convention entre la MAPES et l'établissement 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.

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 MAPES, 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.

Il est aussi prévu que le comité de suivi – via la MAPES – assure un suivi sur une durée plus longue que le seul accompagnement. En effet, les suites de l'accompagnement feront elles aussi l'objet d'un suivi. L'objectif est de mesurer avec les bénéficiaires les effets de l'accompagnement, notamment la mise en œuvre des plans d'actions. A cette fin, les établissements accompagnés seront contactés dans les 12 mois suivants la fin de l'accompagnement.

Annexe N°1 : Composition du dossier de candidature ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL – Valorisation Patrimoniale

Le dossier est à retourner au plus tard le 15 octobre 2020

1- Descriptif de l'établissement

Le candidat fournira une description succincte de son établissement faisant notamment apparaître :

- Taille de l'établissement (nombre de lits, de sites,...)
- Statut (public, ESPIC, privé lucratif...)
- Référents

2- Informations spécifiques à l'accompagnement

Le candidat fournira toutes les informations permettant à la MAPES d'apprécier sa démarche et ses objectifs.

Le candidat décrira son projet ainsi que ses attentes de l'accompagnement sollicité. Les informations suivantes devront apparaître dans le descriptif :

Contenu	Attendus	Niveau d'exigence	Commentaires
Descriptif du projet	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Descriptif synthétique du projet ➤ Eléments de contexte ➤ Gestion de projet interne 	Obligatoire	Description synthétique sur la base du modèle de note synthétique (Annexe N°2). Modèle pouvant être adapté et complété librement.
	Tous documents jugés utiles à la compréhension générale du projet et du contexte	Optionnel	Projet d'établissement, schéma directeur immobilier, PGFP, PPI
Descriptif des actifs immobiliers visés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Descriptif général ➤ Eléments techniques et de diagnostic ➤ Aspects réglementaires 	Obligatoire	Sur la base des informations et éléments connus et sur la base du modèle de note synthétique (Annexe N°2) Le contenu du modèle peut être librement adapté et complété.
	Plans	Obligatoire	Plans cadastraux, plans de masse, plan de situation
	Titre de propriété	Optionnel	
	Diagnostiques et études techniques déjà réalisées sur les bâtis et/ou réseaux	Optionnel	DTA, plomb, pollution, DPE, accessibilité.... Toute étude technique déjà réalisée sur les bâtis et/ou les réseaux du site
	Autres documents	Optionnel	Evaluation/expertise immobilière, évaluation des domaines, ...)