



APPEL REGIONAL À CANDIDATURES ACCOMPAGNEMENT A LA CESSIION PATRIMONIALE

Contexte

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

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 reconversion/cession au travers de la réalisation d'opérations de cessions. Cette reconversion patrimoniale apparaît aujourd'hui comme un levier essentiel dans la maîtrise des coûts concourant à l'optimisation de rentabilité et parfois dans le cadre de la recherche de financement pour de nouveaux projets. Une perspective de reconversion/cession d'un site peut également être un élément décisionnel important dès lors qu'une recomposition territoriale de l'offre est envisagée.

Les établissements de santé et médico sociaux 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 cession ou de reconversion.

L'accompagnement existe depuis 2018 et riche des différents retours d'expérience des établissements accompagnés, il s'agit d'actualiser le dernier appel à candidatures régional dans le but d'identifier et de prioriser les projets actuels de cession 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 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 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, notaire...), il appartiendra à l'établissement de porter ces études sous sa responsabilité, technique et financière.

Éligibilité

Seuls les établissements de santé (sanitaire et médico-social) 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 cession 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 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 cession en cours pilotée ou non par un tiers sont également éligibles.

Les projets de cession 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.

L'accompagnement ne réside pas en une étude de valorisation des biens immobiliers.

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 cession 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).

Les dossiers de candidature sont adressés par voie électronique à :

investissements@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.

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 cession ;
- D'identifier la ou les stratégie(s) possibles de cessions 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 programmatique au regard du réemploi, ...).

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, et au-delà si nécessaire.

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

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	➤ Cf annexe 2	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	Obligatoire	Projet d'établissement, schéma directeur immobilier, PGFP ET PPI (si projet d'investissement en cours)
Descriptif des actifs immobiliers visés	➤ Cf annexe 2	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
	Titres de propriété	Obligatoire	Pré requis avant le démarrage de la mission
	Autres documents	Obligatoire	Evaluation/expertise immobilière, évaluation des domaines ...
	Diagnostics 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 ⇒ Ces éléments pourront être transmis en phase mission.



Annexe N°2 : MODELE DE NOTE SYNTHETIQUE ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL – Cessions Patrimoniales

A) Descriptif du projet de cession

A.1) Identité / Gestion de projet

- ❖ Entité juridique / Etablissement géographique
(FINESS, raison sociale, adresse, statut, activité liens utiles, ...)

- ❖ Equipe Projet
(Nom, prénom, fonction, coordonnées, compétences immobilières existantes au sein de la structure ?)

Pilote :

A.2) Descriptif du projet

- ❖ Contexte général, historique, objectifs
(Reconstruction, regroupement capacitaire, financement opération d'investissement, décision institutionnel/tutelles, cession totale/partielle, ...)

En cas de cession dans le cadre d'un nouveau projet d'investissement sur un autre site, merci d'indiquer la date de validation du projet par le Conseil département et l'Agence Régionale de Santé. Précisez la date de déménagement.

❖ Articulation au projet d'établissement et Schéma Directeur Immobilier

Année du dernier projet d'établissement
Année du dernier SDI

❖ Calendrier prévisionnel de cession

A.3) Eléments de contexte

❖ Partenaire(s) associé(s) au projet de valorisation

(Collectivité, Conseil Départemental, DT-ARS, ABF, ...)

Précisez ceux que vous avez déjà contactés, les points de blocages le cas échéant.

❖ Diagnostics et étude(s) menée(s) ou en cours

(Etudes menées par l'établissement, par les collectivités locales, aide juridique, consultation des domaines, ...)

Merci de ne pas solliciter l'avis des domaines avant l'intervention de la MAPES.

❖ Contacts établis avec des opérateurs économiques ou institutionnels

❖ Projets locaux environnants

B) Descriptif des actifs immobiliers concernés

(Sur la base des éléments connus)

Caractéristiques générales du ou des actif(s) concerné(s)

(Domaine public, Domain privé, bâtis/non-bâtis, occupés/non-occupés, bâtiment hospitalier, terrains, logements...)

Transmettre plans existants

Emprise(s) foncière(s) concernée(s) / Superficie du ou des site(s) / Typologie / Références cadastrales

Surface totale des constructions/ Catégorie ERP / Caractéristiques architecturales / Articulation d'ensemble

Destination principale / Occupation *(Si occupation par tiers, précisez date d'échéance bail ou convention)*

Historique *(Acquisition, construction, occupations, dernières réhabilitations...)*

Titre(s) de propriété *(Possession du ou des titres de propriété des actifs concernés, preuves...)*

Obligatoire à transmettre en même temps que l'appel à candidature

Diagnostics existants, réalisés

Contraintes urbanistiques / Droits de préemption

Dispositifs de protection historique - Servitudes