



Journée Régionale du 12 janvier 2023

Grandes Etapes d'un projet d'investissement immobilier

Animateurs :

ARS & MAPES

Contact :

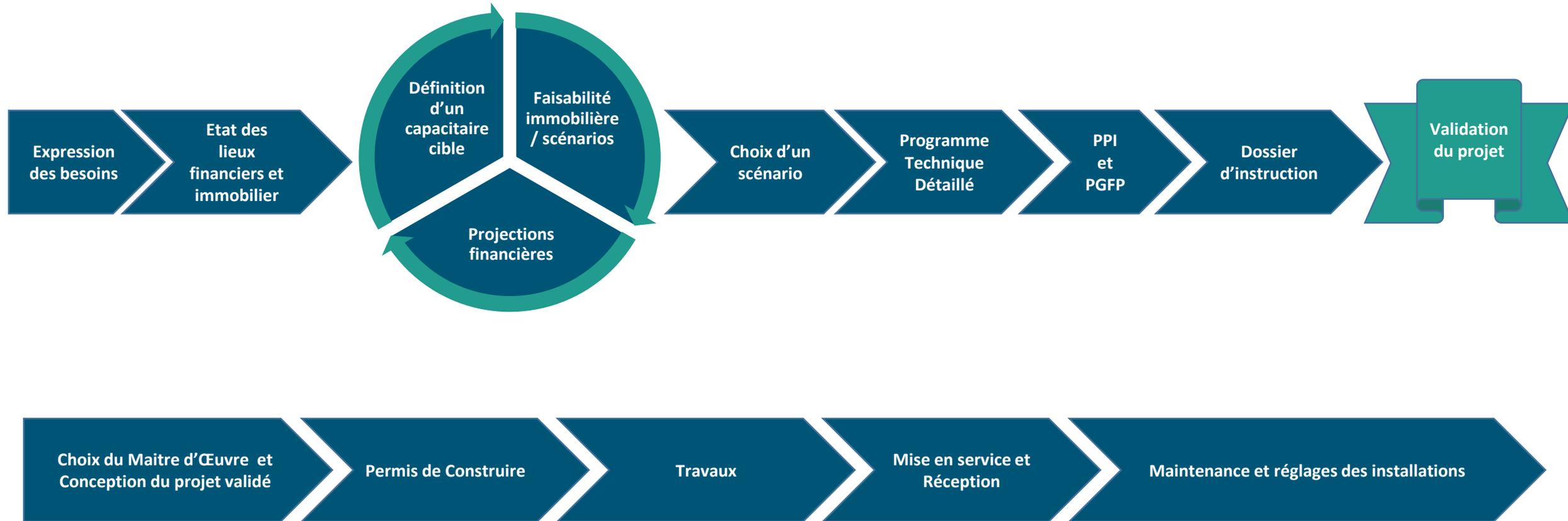
Erkan CIFTCI

investissements@mapes-pdl.fr

06 22 38 26 39

**La déroulé d'un projet d'investissement immobilier
en 15 étapes :
Comment l'amener à maturité ?**

Les Grandes Etapes d'un projet d'investissement immobilier



Les Grandes Etapes d'un projet d'investissement immobilier

Descriptif succinct des tuiles

- Expression des besoins
 - Identification sur son territoire des besoins, des collaborations/partenariats, des ressources humaines et matérielles
 - Vision à long terme sur les pathologies, sur la démographie, sur les capacités financières de la population et sur la localisation
 - Définir une offre sous forme d'hypothèse de travail qui sera à partager et à confronter avec les tutelles
- Etat des lieux financier et immobilier
 - Analyser les capacités financières actuelles pour consolider une future capacité d'investissement
 - Analyser le potentiel immobilier de son site (bâtiment et terrain) (PLU, PPRI, etc) et identifier les fonciers potentiels
- Définition d'un capacitaire cible
 - Définir une hypothèse de travail qui sera étudiée et qui sera modifiée autant de fois que cela est nécessaire – échanges avec les tutelles
 - Données d'entrée : Nombre de lits par unité / maquette RH / spécialités / autorisations
- Faisabilité immobilière / scénarios
 - Pré-programme
 - Etudes de faisabilité architecturale sur la capacité technique d'un existant ou d'un terrain (PLU, surfaces, ...)
 - Identification des différents scénarios et comparaison (coût, durée, fonctionnalités)
- Projections financières
 - En général, il s'agit des projets de PPI et PGFP
 - Objectif : travailler la maquette RH et le programme / travailler au besoin la surface / négocier le prix de journée et les subventions
 - Optimiser : la surface, le nombre de sites, l'externalisation, etc ...
 - Sinon, revoir le capacitaire cible, et remettre à jour la faisabilité immobilière et les projections financières
- Choix d'un scénario
 - Consensus sur un scénario avec les différents partenaires après avoir vérifié la faisabilité financière, immobilière et politique
- Programme Technique Détaillé
 - Programme fonctionnel et technique traduisant les besoins de l'établissement, et servant de cahier des charges à l'architecte et équipe de conception permettant de respecter les intentions de l'établissement, et dessiner le projet sur le site identifié
 - Il contient notamment les modalités de travail avec les équipes, le ou les schémas fonctionnels, les surfaces, la décomposition estimative, le calendrier (phasage au besoin)
- PPI & PGFP
 - PPI : Plan Pluriannuel d'Investissement / PGFP : Plan Global de financement Pluriannuel
 - Ils sont réalisés sur la base des éléments chiffrés du PTD
- Dossier d'instruction
 - Dossier de demande de financements auprès des autorités :
 - ex PAI (partie médico-sociale), demande d'aide pour les études (tous secteurs), RESE (projets sanitaires)
- Validation du projet
 - Validation par les autorités du projet déposé dans le cadre du dossier d'instruction
- Choix du Maître d'œuvre et Conception du projet validé
 - Phase concours (selon le choix de l'établissement peut être réalisé avant ou après la validation du projet selon les enjeux politiques, calendaires, et selon la maturité des échéances avec l'agence), phases d'avant projets
- Permis de construire
 - Moment où le projet a une existence juridique car le PC génère des droits et des obligations
- Travaux
 - Depuis le 1^{er} coup de pelle jusqu'à la livraison du bâtiment
 - Techniquement : De la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) à la déclaration d'achèvement (DACT)
- Mise en service & Réception
 - Mise en service préalable à la livraison pour passer la commission de sécurité et s'assurer que tout marche,
 - Quelques définitions : achèvement / réception / livraison
 - L'achèvement correspond au moment où les travaux prévus au contrat sont exécutés (R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation)
 - La réception : L'article 1792-6 du Code civil définit la réception comme « *l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. (...)* ».
 - La livraison est l'acte par lequel le vendeur remet l'ouvrage à l'acquéreur (pas de déf juridique)
- Maintenance & Réglages des installations
 - Actes récurrents pour maintenir le bâtiment en état d'usage
 - Se référer au livret remis à la réception par le MOE ou AMO pour permettre une bonne gestion du bâtiment (références...)
- Les tutelles
 - L'ARS et les CD
- Schéma Directeur Immobilier :
 - Le schéma directeur immobilier synthétise **la stratégie immobilière** d'une structure à **moyen ou long terme** (~ 5 ans), et les opérations nécessaires à la mise en œuvre des axes stratégiques décidés : **le schéma directeur immobilier est un document d'orientations stratégiques**. La réalisation d'un schéma directeur implique ainsi de mener une réflexion prospective sur l'organisation future d'un parc immobilier, en accord avec la stratégie de développement de l'activité des occupants.
- Equipe Projet interne à l'établissement
 - Equipe qui travaille sur l'expression des besoins et sa traduction fonctionnelle ». Il peut s'agir d'un comité pour le suivi du projet (consultation aux différentes phases du projet), par la constitution de groupes de travail (mixte ou par typologie) afin que la traduction bâtiminaire du projet prenne en compte les sujets de fonctionnalité des équipes, de QVT, de qualité de prise en charge, de l'avis des utilisateurs, etc
 - Ex : Constituée d'un membre de la direction, du CA, du soins, de l'hôtellerie , technique, familles
- Développement Durable
 - Le DD n'est pas une étape, mais il doit faire partie de toutes les étapes

Un projet d'investissement immobilier en 40 étapes

À venir !