

APPEL A CANDIDATURES 2015 POUR L'APPEL À LA VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET MEDICO-SOCIAUX

Afin de répondre aux enjeux de la valorisation du patrimoine des établissements hospitaliers et médico-sociaux et dans le prolongement de l'appel à candidatures 2011, le conseil d'administration de l'ANAP, délibérant le 9 février 2015 sur le programme de travail pluriannuel de l'Agence, a décidé le lancement d'un nouvel appel à candidatures auprès des établissements hospitaliers et médico-sociaux afin de favoriser la valorisation de leur patrimoine de biens immobiliers désaffectés et déclassés.

Dans le cadre de cet appel à candidatures, les agences régionales de santé (ARS) présélectionneront des sites appartenant à des établissements publics de santé (EPS) ou des établissements et services médico-sociaux (ESMS) et adresseront leur sélection régionale à l'ANAP.

Les sites, répartis sur le territoire métropolitain (hors Corse), qui seront sélectionnés au niveau national bénéficieront sur les trois prochaines années de l'accompagnement de l'ANAP.

Le présent cadre précise le dispositif d'appel à candidatures, ainsi que les modalités d'accompagnement par l'ANAP.

1. Cadrage de l'appel à candidatures de valorisation du patrimoine des EPS et ESMS.

1.1. Objectifs de l'appel à candidatures

- Améliorer la valorisation financière d'un bien immobilier désaffecté.
- Accompagner l'établissement dans la dynamisation de sa gestion immobilière, notamment au travers d'un projet de cession ou de mise à bail.

1.2. Structures éligibles

Cet appel à candidatures s'adresse à l'ensemble des établissements publics de santé et aux établissements de services et médico-sociaux du secteur public et privé non lucratif.

1.3. Conditions d'éligibilité

a) Délais d'exécution de l'opération : l'appel à candidatures concerne les projets de valorisation dont la disponibilité foncière permet de libérer le site à l'horizon 2017-2018. Le délai accordé pour réaliser la cession est donc de l'ordre de vingt-quatre à trente-six mois environ.

b) Stabilité des engagements institutionnels de l'établissement : le dossier doit être assorti d'un engagement ferme de la part de l'établissement sur son objectif de valorisation et de cession ou mise à bail. Il convient en effet de s'assurer préalablement de la stabilité du projet d'établissement et du respect de l'engagement de libération de l'emprise foncière concernée.

Les établissements devront fournir une lettre d'engagement cosignée par le directeur de l'établissement et le président du conseil de surveillance (ou d'administration), afin de matérialiser leur engagement durable dans cette démarche de valorisation.

Les ARS prendront en compte, dans leur sélection, le degré de mobilisation de l'établissement ainsi que sa volonté d'inscrire sa démarche de valorisation dans la durée.

c) Dimension du projet :

Sont principalement visées les opérations concernant des emprises foncières significatives, en termes de superficie et/ou de valeur, c'est-à-dire les sites dont la taille rend complexe la requalification urbaine en termes d'aménagement du territoire.

d/ Utilisation des produits de cession :

Les projets de valorisation dont les produits de cession ou de mise à bail viendront alimenter les plans de financement des futurs investissements seront privilégiés. Pour les établissements sanitaires, un examen particulier de la contribution du projet de valorisation au redressement de la situation financière (quantité et nature des investissements réalisés) sera un axe d'analyse du dossier.

e/ Critères d'exclusion : sont exclus les projets présentant des risques de préemption sur le plan local. Par ailleurs, les projets dont la complexité reportée à plusieurs années la réalisation effective de la valorisation ne peuvent être retenus dans le cadre de ce présent appel à candidatures.

1.4. Procédure de choix

a) Dépôt de la demande

L'établissement qui sollicite un accompagnement dans le cadre de cet appel à candidatures doit déposer sa demande auprès de l'ARS dont elle dépend.

NB : l'ANAP n'instruira aucun dossier qui n'aura pas fait préalablement l'objet d'une analyse de la part de l'ARS.

Le dossier de demande d'appui de l'ANAP devra comporter l'ensemble des pièces mentionnées à l'annexe 2 (téléchargeable sur le site de l'ANAP : www.anap.fr).

Votre attention est attirée sur l'importance des volets descriptifs, qui devront être les plus précis et les plus exhaustifs possibles.

b) Sélection régionale

Le directeur général de l'ARS établira sa proposition de sélection régionale en fonction de son analyse des besoins des établissements de sa région, de son appréciation de la pertinence des demandes et de l'impact politique et stratégique pour l'établissement demandeur.

Les ARS seront attentives à la cohérence des démarches de valorisation dans le temps, notamment au regard d'éventuelles évolutions des plans directeurs immobiliers des établissements.

Le directeur général de l'ARS transmettra à l'ANAP, à l'appui de sa sélection, une note de cadrage des priorités retenues par la région.

À l'issue du processus de sélection régionale, le directeur régional de l'ARS informera par courrier les porteurs de projets soit de leur sélection régionale, soit de la suite négative réservée à leur demande. En cas de rejet, la notification sera assortie des motifs qui ont conduit à ne pas retenir la demande, en fonction des critères de priorisation retenus par l'ARS, de l'avancement technique du dossier ou de tout autre motif.

c) Sélection nationale

Sur la base des sélections régionales présentées par les directeurs généraux des ARS, l'ANAP présentera, après vérifications, les dossiers au comité de pilotage COPIL national.

Une douzaine de sites sera sélectionné au titre de l'appel à candidatures 2015, répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain (hors Corse) et à moitié entre le secteur sanitaire et médico-social.

Ce COPIL/jury sera présidé par le Président du conseil d'administration de l'ANAP et composé :

- de représentants de la DGOS et de la DGCS ;
- de représentants de la CNAMTS, de la CNSA, de la FHF et de fédération médico-sociale
- de l'ANAP ;
- de personnes qualifiées.

Calendrier prévisionnel de l'appel à candidatures :

- dépôt des candidatures auprès des ARS au plus tard le 25 septembre 2015 ;
- transmission des dossiers sélectionnés par les ARS à l'ANAP : pour le 30 octobre 2015 ;
- comité de sélection national : fin novembre 2015.

La sélection des opérations s'effectuera en fonction des critères décrits au chapitre 1.3 « Conditions d'éligibilité » et dans la limite du volume énoncé ci-avant.

À l'issue de la sélection nationale pluriannuelle, le directeur général de l'ANAP informera par courrier les directeurs généraux des ARS des projets retenus, et de ceux qui n'ont pas pu l'être. En cas de rejet, il précisera les motifs de rejet (priorisation, avancement technique du dossier, etc.).

Les directeurs généraux d'ARS devront informer les établissements concernés de l'inscription ou non de leur demande d'appui dans le cadre de la sélection nationale.

2. Modalités de l'accompagnement prévu

L'accompagnement sera assuré par l'Agence nationale d'appui à la performance (ANAP).

Afin d'assurer le déploiement de sa politique d'appui aux valorisations / cession d'actifs immobiliers, l'ANAP pourra s'adjoindre pour l'accompagnement des projets retenus, les compétences d'experts identifiés en établissement et/ou ARS.

Ainsi le rôle de l'ANAP et de ses Experts sera de :

- assurer, le cas échéant, le co-pilotage avec l'établissement, des études de valorisation confiées à un prestataire extérieur (équipe pluridisciplinaire ayant des compétences en urbanisme, paysage, architecture, développement économique, expert foncier, etc.) par l'établissement hospitalier ou médico-social accompagné ;
- apporter son aide à la négociation lors de la procédure de cession ou de mise à bail.

L'accompagnement de l'ANAP peut également concerner des établissements qui ont déjà lancé une démarche de valorisation ou qui sont concernés par une démarche pilotée par la collectivité locale où est située l'emprise.

L'intervention de l'ANAP auprès des établissements retenus donnera lieu à la conclusion d'une convention (« tripartite ») entre l'établissement, l'ARS et l'ANAP (cf. annexe III, téléchargeable sur le site de l'ANAP ; www.anap.fr).

2.1. Études de reconversion

Pour chaque site sélectionné, une étude de reconversion pourra être menée.

Cette étude sera confiée par l'établissement à une équipe pluridisciplinaire (architecte, urbaniste, paysagiste, bureau d'études techniques, développement économique et expertise foncière...) et pilotée par un comité de pilotage, réunissant la direction de l'établissement, l'ARS, l'ANAP ainsi que les représentants des collectivités locales (élus) et leurs services concernés par le projet (urbanisme, transports, etc.).

Les études de reconversion permettront d'engager, dès la mise en route du processus, des discussions avec les collectivités locales. Elles seront un moyen de tester le marché local et de rechercher des acheteurs ou des investisseurs potentiels, démarche indispensable pour certains sites spécifiques de par leur position géographique ou leur importance dans le tissu urbain, économique et social local.

L'établissement hospitalier ou médico-social, présentant sa candidature à cet appel à candidatures, s'engage à prendre appui sur le modèle de cahier des charges élaboré par l'ANAP, afin de lancer une consultation en vue de la sélection de l'équipe pluridisciplinaire évoquée ci-dessus.

2.2. Appui et financement

L'établissement hospitalier ou médico-social financera l'étude de reconversion du site pour lequel il demande l'accompagnement de l'ANAP.

3. Suivi de l'exécution

Le conseil d'administration de l'ANAP porte une attention particulière à une utilisation optimale de ses ressources.

Ainsi, il sera procédé au suivi de cet accompagnement par un Comité de Pilotage Valorisation, *a minima*, une fois par an et autant de fois que nécessaire, à une revue des projets en cours. La composition de ce COPIL sera équivalente celle du COPIL/jury national (article 1.4.c) ;

Des solutions seront proposées en cas de difficultés particulières.