

Fiche de poste



GROUPE HOSPITALIER : SIEGE AP-HP

ETABLISSEMENT(S) : Direction Economique, Financière, de l'Investissement et du Patrimoine - Département Immobilier & Investissements

ADRESSE(S) : SIEGE AP-HP - 3, AVENUE VICTORIA 75184 PARIS CEDEX 04

INTITULE DU POSTE

Chef du Service Patrimoine et Valorisation Foncière

METIER

Architecte, ingénieur, spécialiste de la valorisation foncière ou immobilière

GRADE

Poste sur emploi fonctionnel d'ingénieur général, ou équivalent contractuel

Ce poste est concerné par le déménagement sur le site de Saint Antoine à compter du 2nd semestre 2022 ☒ Oui ☐ Non

Le Département Immobilier & Investissements (DII) porte l'ensemble des enjeux d'investissement et de valorisation de l'AP-HP :

- Connaissance du patrimoine
- Définition de la trajectoire d'investissement, de son financement au sein du PGFP, et de son exécution
- Pilotage de l'efficacité des investissements
- Politique de valorisation immobilière à l'échelle de l'AP-HP
- Animation du réseau des directeurs d'investissement
- Construction et suivi des schémas directeurs
- Pilotage des dossiers majeurs auprès du CNIS (Conseil National pour les Investissements en Santé, ex-COPERMO)
- Maîtrise d'ouvrage des opérations majeures
- Transition écologique du bâti et achats d'énergie
- Co-construction de la politique de maîtrise des risques
- En lien avec la DRH, politique de logement des soignants.

A cette fin, le DII est organisé en 5 services, regroupant au total une cinquantaine d'agents aux profils très divers (ingénieurs, architectes, urbanistes, programmistes, géomètres, analystes financiers, financiers, directeurs d'hôpital, agents administratifs...) :

- Service « Pilotage et Programmation des Budgets d'Investissements » (SPBI)
- Service « Financement & Trésorerie » (SFT)
- Service « Maîtrise d'Ouvrage, Programmation et Conduite d'opération » (SMOA)
- Service « Risques, Energies et Développement Durable » (REDD)
- Service « Patrimoine et Valorisation Foncière » (SPVF), objet de la présente annonce

Le DII pilote à horizon 10 ans un plan d'investissement de plus de 5 Md€, un programme de valorisation d'1Md€ (comprenant notamment des actifs patrimoniaux emblématiques tels que l'Hôtel-Dieu, l'hôtel Scipion ou le siège de l'AP-HP, et des actifs métropolitains stratégiques notamment autour des futures gares du Grand Paris Express), et dix projets d'investissement hospitalier majeurs à l'échelle du Grand Paris (Hôpital Nord, Nouveau Lariboisière, Pôle Femme-Enfant d'Avicenne, Nouvel Hôtel-Dieu, etc.). Grâce à son organisation intégrée regroupant l'ensemble des leviers immobiliers, le DII est en capacité de concevoir et de mettre en œuvre de montages complexes/innovants, à la croisée des missions et compétences de l'équipe : partenariats public-privé mixant investissement hospitalier et valorisation foncière, mobilisation du foncier hospitalier pour le logement des soignants, etc.

Le DII place l'innovation, le développement durable et la responsabilité sociétale des organisations au cœur de son projet de service, au travers notamment des actions suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage exemplaire : certification HQE systématique des grands projets hospitaliers, contribution à la définition du référentiel HQE hospitalier, mise en œuvre de la démarche Démoclès (recyclage des déchets issus de la déconstruction des bâtiments) tant sur les projets d'investissement que de valorisation, intégration de la préfabrication et des matériaux bas carbone adaptés dans les processus de construction...
- Portage de l'enjeu transversal « santé et urbanisme » : contribution active à la révision du PLU bioclimatique de la Ville de Paris, politique de végétalisation des sites, etc.
- Signature en 2021 de la charte de l'occupation temporaire de la Ville de Paris
- Rôle moteur dans la construction du plan d'action de l'AP-HP en faveur du logement des soignants
- 1^{er} hôpital européen émetteur de « social bonds » (certification VIGEO Eiris en 2021)

SERVICE

PRESENTATION

Le Service Patrimoine et Valorisation Foncière porte la responsabilité de la fonction « propriétaire » de l'AP-HP, au travers de deux missions centrales de la politique immobilière :

- **La connaissance du patrimoine** : l'AP-HP est propriétaire d'un patrimoine d'une extraordinaire diversité historique, architecturale, typologique, implanté sur 22 départements / 100 communes, d'une superficie foncière totale de près de 1.000 ha (dont 40% pour le domaine hospitalier, 55% pour le domaine non hospitalier, et 5% sous forme de baux emphytéotiques). Ce parc compte plus de 3,5 Mm² de surfaces bâties (55% Paris / 40% Ile-de-France / 5% hors Ile-de-France), dont 200.000 m² de logement. Le Service Patrimoine et Valorisation Foncière a pour mission première d'assurer la bonne connaissance, par l'AP-HP, de son parc immobilier. Cette mission, indispensable pour s'assurer que la stratégie immobilière de l'AP-HP et les schémas directeurs hospitaliers soient construits sur des fondements solides, repose notamment sur la tenue de l'inventaire, et l'exploitation et le développement de bases de données et outils informatiques permettant un suivi adapté au plan patrimonial, juridique, technique, économique, environnemental, etc. A ce titre, un projet d'actualisation et de développement des outils de gestion et de suivi patrimonial est en cours de réflexion, en lien avec la mise en œuvre des schémas directeurs hospitaliers.
- **La politique de valorisation immobilière** : l'AP-HP a développé ces dernières années une stratégie active de valorisation, afin de tirer le meilleur parti de son patrimoine exceptionnel. Ainsi, près de 500 M€ de produits de cession ont été réalisés sur les 10 dernières années, essentiellement sur le domaine hospitalier, en lien avec l'évolution de la carte hospitalière (fermeture de Broussais en parallèle de l'ouverture de l'Hôpital Européen Georges-Pompidou, ou de Saint-Vincent-de-Paul transféré vers la nouvelle maternité de Cochin et le Nouveau Laennec de Necker), des grands projets d'aménagements notamment parisiens (ZAC Paris Rive Gauche), ou des projets de restructuration dans le cadre du Grand Paris (IMGP Charenton et Bicêtre, Louis-Mourier...). Cette stratégie est marquée à la fois par une perspective d'intensification au travers de grandes opérations en cours ou à venir (valorisation du siège avenue Victoria, ou encore des hôpitaux Chardon-Lagache, La Rochefoucauld, Garches, Fernand-Widal, Bichat/Beaujon... soit au global 500.000 m² de foncier métropolitain – dont près de 100.000 m² à Paris – sur les 10 prochaines années), mais aussi par le développement des alternatives à la cession (baux à construction pour le projet Parvis de l'Hôtel-Dieu, ou pour le siège avenue Victoria) et l'intégration d'un objectif majeur de mobilisation du foncier pour le développement du logement

soignant. Dans ce contexte, le Service Patrimoine et Valorisation Foncière est responsable de la construction et de la mise en œuvre du plan pluriannuel de valorisation foncière et du volet patrimonial / valorisation des schémas directeurs hospitaliers, en tenant compte des objectifs de contribution au financement de la trajectoire d'investissement de l'AP-HP d'une part, et de développement de logements pour les agents d'autre part.

COMPOSITION DE L'EQUIPE

Le Service Patrimoine et Valorisation Foncière compte 12 agents (encadrement du service, secrétariat, géomètres, architectes-urbanistes, juristes, chefs de projet valorisation).

L'équipe est répartie en deux secteurs :

- **Le Pôle Patrimoine et Etudes**, qui assure la phase « amont » de la gestion de patrimoine : inventaire du patrimoine, pilotage des bases de données nécessaires à la connaissance du parc et à la réalisation des schémas directeurs, conception du volet patrimonial / valorisation des schémas directeurs hospitaliers, travaux préparatoires aux opérations de valorisation ou d'investissement (urbanisme réglementaire et adaptation des PLU, études capacitaires, etc.). De par ses missions transversales, le Pôle Patrimoine et Etudes constitue un véritable centre de compétences au service de l'ensemble des équipes du Département Immobilier & Investissements (notamment en matière de stratégie immobilière, de valorisation, de maîtrise d'ouvrage, de gestion des risques), et au-delà, de l'ensemble des acteurs immobiliers de l'AP-HP, tant au siège (pôle logement, Direction des ressources du Siège), qu'au sein des hôpitaux ;
- **Le Pôle Valorisation Foncière**, qui pilote la phase opérationnelle de la gestion de patrimoine, centrée sur les enjeux de valorisation foncière : construction du plan pluriannuel des opérations foncières, détermination des modalités de valorisation adaptées (cession, bail de longue durée, concession, mise à disposition temporaire de type AOT, etc.), préparation des opérations en lien avec les collectivités concernées, pilotage des procédures de valorisation (consultations publiques de type « Réinventer Paris » ou « Inventons la Métropole du Grand Paris », appels à manifestation d'intérêt, commercialisation directe, etc.), relation avec les notaires / rédaction d'actes, mise à profit des phases intermédiaires (urbanisme transitoire), gestion des contrats (suivi des engagements des cocontractants, etc.). Il est également en charge des acquisitions foncières (ex. : acquisition du foncier d'emprise du futur Hôpital universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord).

LIAISONS

HIERARCHIQUE DIRECT

Le chef du service Patrimoine et Valorisation Foncière est rattaché directement au Directeur du Département Immobilier & Investissements.

FONCTIONNELLES

Le chef du service Patrimoine et Valorisation Foncière est amené, dans le cadre de ses fonctions, à interagir avec de nombreux interlocuteurs et partenaires :

- l'ensemble des services du Département Immobilier & Investissements
- les autres départements de la Direction Economique, Financière, de l'Investissement et du Patrimoine
- les directions fonctionnelles du siège, notamment le Pôle logement de la Direction des ressources humaines (DRH), ainsi que la Direction des ressources du siège (DRS)
- les Directeurs des investissements des hôpitaux et autres établissements de l'AP-HP
- le cabinet du Directeur général, en matière de préparation des instances de l'AP-HP

Il est par ailleurs en relation avec des partenaires extérieurs : service d'urbanisme des collectivités territoriales, opérateurs immobiliers (aménageurs, promoteurs, investisseurs, bailleurs, foncières...), AMO, notaires, etc.

QUOTITE DE TRAVAIL

Temps plein 100%

HORAIRES DE TRAVAIL

Forfait jour

TELETRAVAIL

Indiquez si les missions de ce poste peuvent être effectuées pour partie en télétravail : ☒ Oui ☐ Non

COMPETENCES REQUISES

SAVOIR FAIRE REQUIS

- Aptitude démontrée au management d'une équipe pluridisciplinaire
- Capacité à porter des sujets stratégiques et à travailler en équipe de direction
- Grand sens de l'organisation et de la hiérarchisation des priorités, capacité à faire face à des sollicitations variées sur des dossiers nombreux et à respecter les délais et les contraintes dans la restitution des livrables attendus
- Capacité à préparer les arbitrages au travers d'une instruction technique (immobilière et financière) solide des différentes options, et à être force de proposition en formulant des préconisations sur la base du meilleur rapport bénéfice-risque-coût
- Capacité à produire des documents synthétiques, pertinents et pointus techniquement mais accessibles aux non-spécialistes, et à les présenter à la direction (et, le cas échéant, à la Direction générale), ou devant les instances

- Capacité à travailler, et faire travailler son équipe, de façon transversale (mode projet), en tant que centre de compétence venant en appui de l'ensemble des services et projets portés par le département
- Capacité à associer, impliquer et fédérer les partenaires internes (notamment hospitaliers) et externes (collectivités locales, acteurs de l'immobilier, prestataires, etc.), pour la construction et la mise en œuvre de l'ensemble des aspects de la politique de valorisation de l'AP-HP
- Goût pour l'innovation, capacité à identifier les meilleures pratiques dans le domaine de l'immobilier et à en envisager la déclinaison au sein du service

CONNAISSANCES ASSOCIEES

Compétence indispensables :

- Connaissance large de l'ensemble des enjeux et techniques relevant de la valorisation foncière et immobilière, et de la gestion de patrimoine (asset management)
- Expérience en matière de direction de projets immobiliers, idéalement au travers de la conduite de grandes opérations de valorisation

Compétences appréciées :

- Connaissance l'environnement public au plan réglementaire et administratif : domanialité publique, règles de la commande publique, comptabilité publique, etc.
- Compétences en matière architecturale et urbaine
- Expérience en négociation urbaines/foncières avec des collectivités locales, particulièrement la Ville de Paris
- Connaissance du logement social : cadre réglementaire, modes de financement, dispositifs spécifiques, etc.
- Connaissance du milieu hospitalier
- Compétences en matière d'informatique métier, et/ou connaissance de SAP

PERSONNE A CONTACTER

Arnaud LUNEL, Directeur Immobilier & Investissements

E-mail : arnaud.lunel@aphp.fr