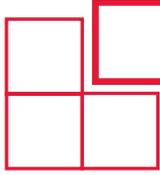


La Signature

 **FONCIFRANCE**
Aménageur & Promoteur

NOS PROJETS « CLÉS EN MAIN »



PROFESSIONNELS DE SANTÉ

1. Qui sommes-nous ?

2. Choisir Foncifrance

3. Nos réalisations

4. Notre méthode
Notre savoir-faire

5. Nos événements





Depuis 40 ans, notre capacité à imaginer, concevoir, négocier et financer les différentes étapes des opérations d'aménagement et de promotion, de plus en plus complexes, constitue la marque du groupe Foncifrance, sur la région Hauts-de-France.

Depuis l'origine, les plans de composition de nos aménagements, totalement conçus en interne par notre bureau d'étude intégré, sont le fruit d'une réflexion complète et interactive avec la municipalité, sa commission d'urbanisme, les investisseurs, etc.

Nous intégrons également les réflexions issues des réunions publiques d'échange et de concertation.

Depuis près de 10 ans, nous avons enrichi nos projets d'aménagement avec notre propre offre de logements et bâtiments clés en main, bâtis par nos soins. Maîtrisant parfaitement les procédés de la construction avec des techniques très innovantes, nous sommes fiers de cette approche intégrée de notre métier : Aménageur et Promoteur.

Basé sur la sensibilité, la personnalité et les objectifs de chaque approche, nos projets sont progressivement consolidés par une analyse fine des enjeux et des contraintes inhérentes au territoire. Aucun territoire ne se ressemble, aucun programme ne sera identique.

Aménageur et promoteur régional, nous avons à cœur de combler les envies des municipalités et des acteurs qui nous ont fait confiance.

Notre mission consiste à faire du sur-mesure.

1. Qui sommes-nous ?

Afin de garantir une originalité, d'être exhaustif en matière d'enjeux et d'apporter une traduction précise des textes en matière d'urbanisme et de patrimoine, nous confronter notre conception à celle de cabinets compétents en :

- Urbanisme réglementaire
- Architecture
- Hydraulique
- Topographie
- Infographie
- Communication
- Agencement
- Acoustique
- Économie d'énergie

Néanmoins, le Groupe Foncifrance garde l'expertise des différents domaines que sont la commercialisation, le financement et l'économie du projet, les choix techniques en viabilisation, la construction et en hydraulique.

Cette maîtrise permet une connaissance fine de tous nos sujets et donc, une réelle maîtrise des risques et des coûts, et le bon aboutissement qualitatif du projet annoncé, tant dans la construction que dans les aménagements des futurs espaces communs.

Grâce à l'anticipation des contraintes techniques et la maîtrise du budget, il ne peut exister de décalage entre les esquisses et les éléments de conception, d'une part, et le projet concret et définitif d'une autre part.

Le Groupe Foncifrance est constitué d'une équipe stable et spécialiste de l'aménagement (avec plus de 20 collaborateurs), à même de créer une relation de confiance et durable avec chaque municipalité et investisseurs, à laquelle nous offrons un accompagnement technique, juridique et financier. Outre l'approche constructive du projet, le groupe Foncifrance, fort de son expérience, apporte un accompagnement technique, juridique et financier aux futurs acquéreurs.





► **Pourquoi investir dans une structure neuve ?
Différence entre être investisseur et être locataire ?**

- Quand on loue, on ne décide pas.
- On ne choisit pas l'organisation des pièces, les matériaux, etc...
- Si on veut modifier ou équiper le bâtiment, on se trouve dans l'obligation de s'adresser au propriétaire.
- On ne choisit pas ses voisins de bureau.
- On peut perdre son outil de travail si le propriétaire décide de modifier l'usage du bâtiment que l'on occupe.

► **Pourquoi ne pas acheter soi-même le terrain et faire la construction ?**

- Faire construire un bâtiment sur un terrain vierge est un métier, et c'est un long parcours, réalisable certes, mais il faut du temps, du savoir et du conseil technico-juridique et financier.
- Acheter un terrain est toujours conditionné à des clauses suspensives.
- Pour procéder à l'acte d'achat, il faut réaliser différentes étapes techniques : sondages de sol, estimation du coût du bâtiment, élaboration et suivi d'un Permis de Construire, etc ...



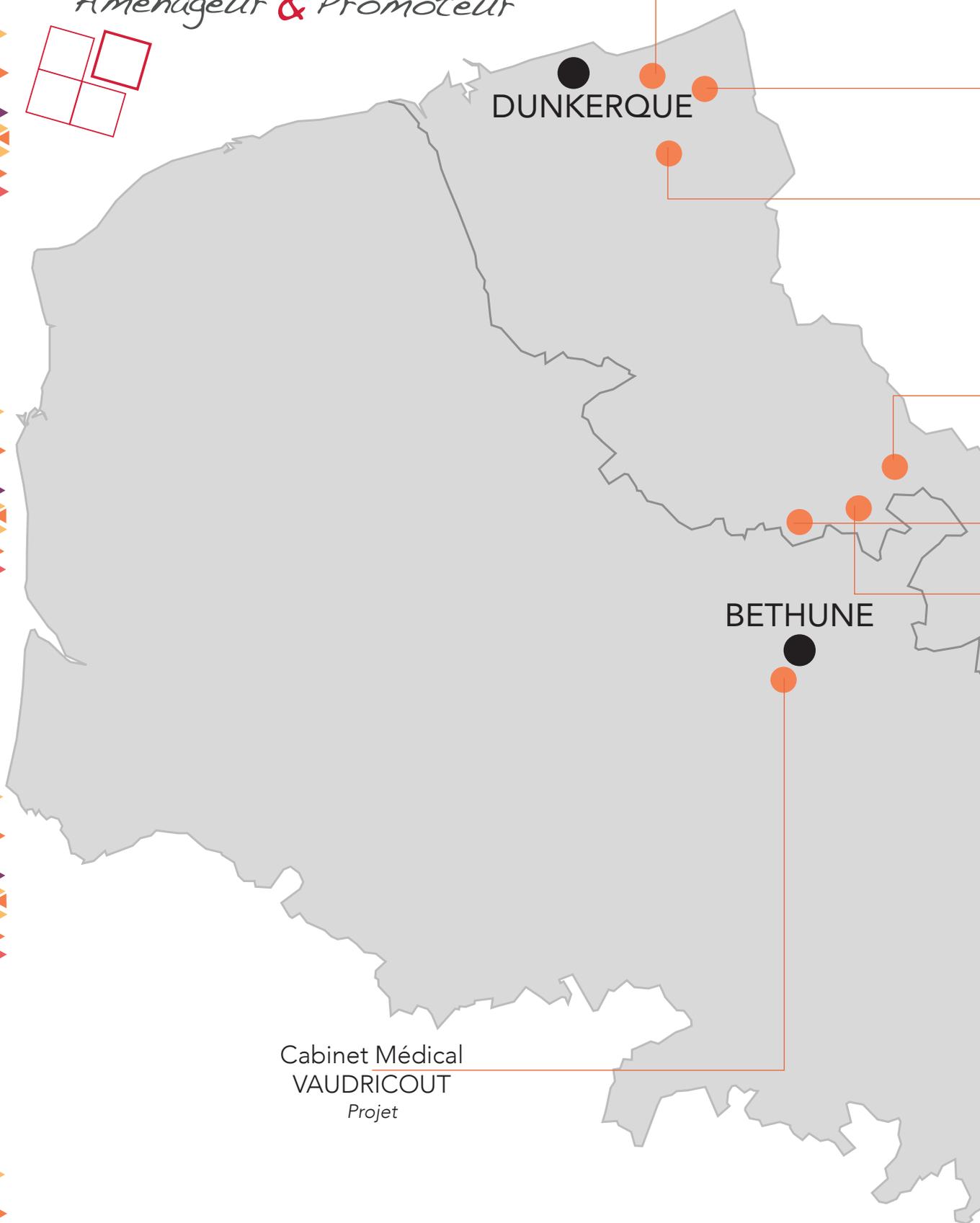
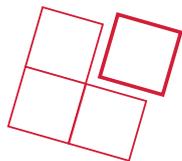
Pourquoi choisir Foncifrance pour son projet ?

- Pour son expérience dans la construction de bâtiment « clés en main » pour les professionnels de santé.
- Pour être accompagné dans son projet, dès les premières esquisses jusqu'à la livraison du bâtiment.
- Pour confier son projet à une équipe pluridisciplinaire en interne, complétée par des partenaires spécialisés.
- Pour bénéficier d'un coordinateur de projet qui va guider et aussi rassurer les investisseurs tout en tenant compte des particularités de chaque équipe, chaque profession et statut de locataire et/ou d'investisseurs.
- Pour la maîtrise des délais et du budget.
- Pour sa connaissance du tissu local et de la région Hauts-de-France, en tant que promoteur régional.
- Pour le savoir-faire, la méthode et la signature de Foncifrance.



FONCIFRANCE

Aménageur & Promoteur



DUNKERQUE

BETHUNE

Cabinet Médical
VAUDRICOUT
Projet

3. Nos réalisations

Cabinet Médical
TÉTEGHEM COUDEKERQUE-VILLAGE

Maison Multiservices
UXEM

Cabinet Médical
HOYMILLE
Projet

Cabinet Médical
STEENWERCK
Projet

Maison de Santé
MERVILLE

LILLE

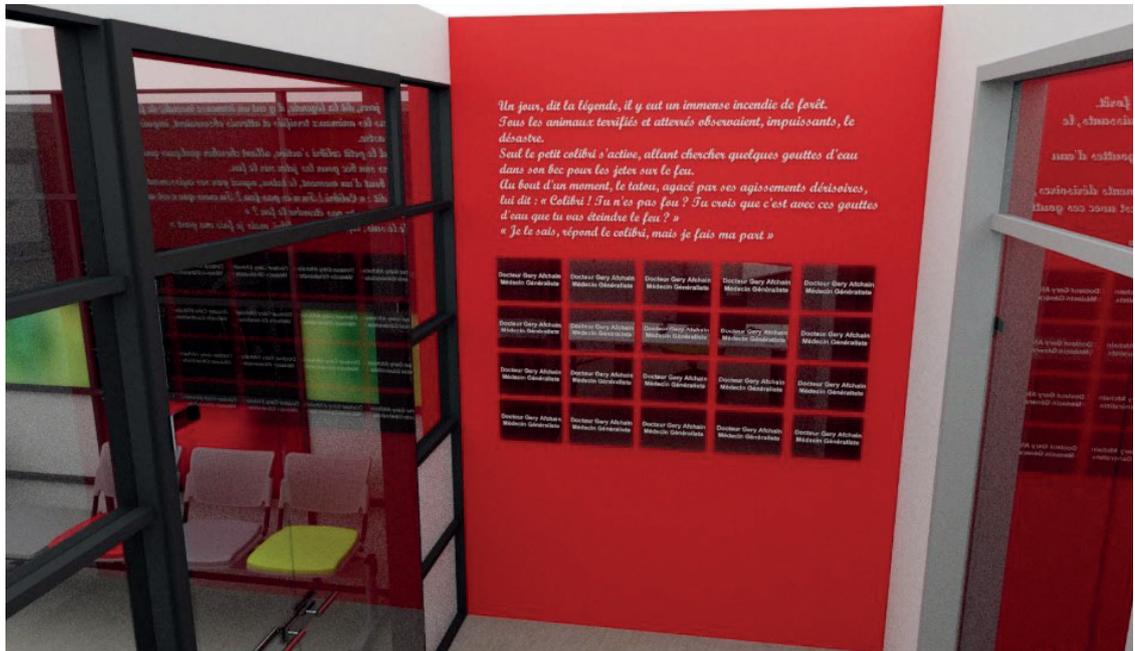
Maison de Santé
ESTAIRE

FONCIFRANCE C'EST :

- Une équipe pluridisciplinaire soudée
- Un retour sur expérience pertinent
- Une réponse efficace à de nouveaux besoins

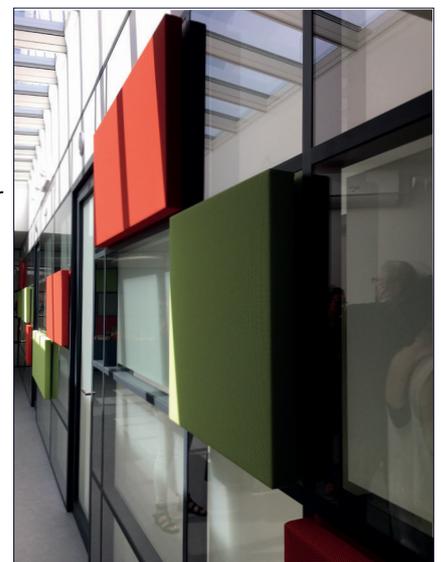


Maison de Santé Pluriprofessionnelle - Merville

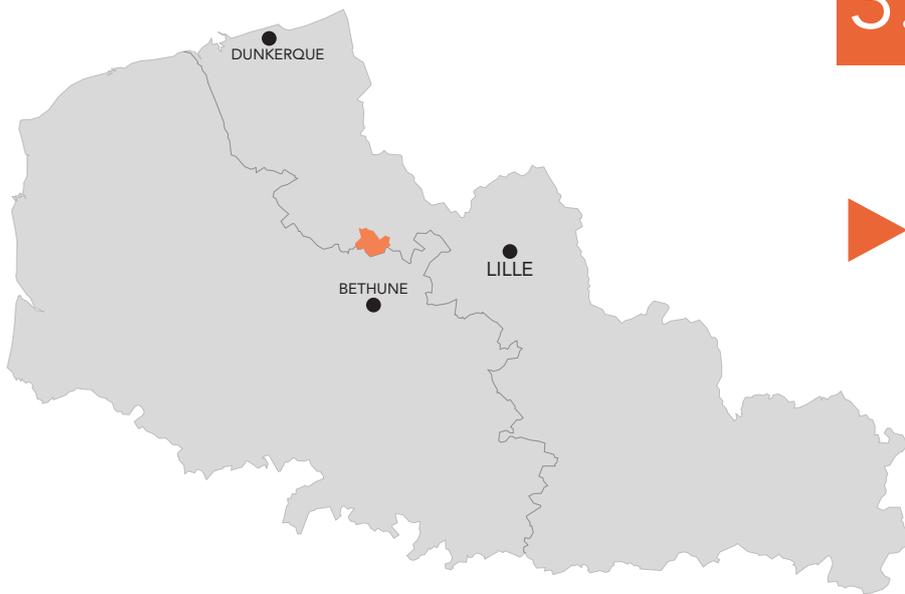


Tout projet est unique, et afin de permettre cette authenticité et une réponse aux attentes de nos clients, nous avons notamment axé notre conception du projet sur :

- Le SAS d'entrée (sécurité, acoustique, etc ...)
- La verrière (apport de lumière, gestion des températures, ambiance, etc ...)
- La salle d'attente (acoustique, accueil, ambiance, normes ERP, etc ...)
- Un extérieur fleuri avec l'élaboration d'un plan paysager avec choix de plantes
- La création d'un couloir périphérique d'accès aux cabinets
- Une sortie dédiée aux professionnels de santé, leur permettant d'aménager un extérieur privé



3. Nos réalisations



► Maison de Santé
Pluriprofessionnelle (MSP)
MERVILLE

► *Livraison réalisée*

La Maison de santé pluriprofessionnelle de Merville, d'environ 560 m² en plain-pied, regroupe 20 professionnels de santé de cœur de métiers variés mais complémentaires, tels que médecins généralistes, infirmiers et paramédicaux.

Le bâtiment, accompagné d'un parking, dispose d'un espace accueil, d'une salle d'attente dimensionnée en fonction de la clientèle de :

- 5 bureaux médicaux
- 2 cabinets d'ostéopathie
- Un espace sage-femme
- Un cabinet de podologie
- Une salle de réunion
- Une salle de rangement
- Un espace de circulation
- Une salle de soins non programmés
- 2 cabinets d'infirmiers
- Un espace kiné
- Un cabinet d'orthophonie
- Une salle DASRI
- Un local informatique
- Une salle archives
- Des sanitaires



Perspective de la Maison des Services - Uxem

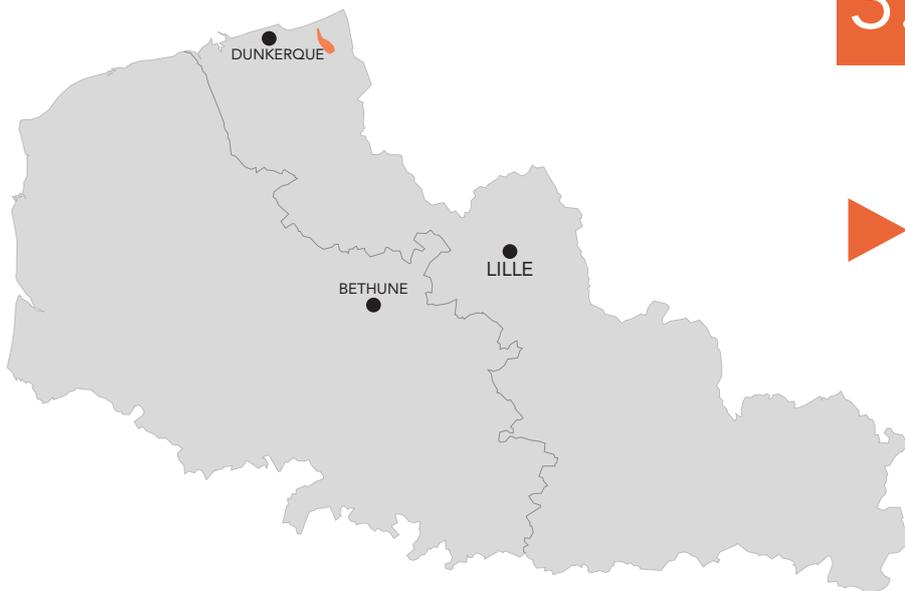


Plan masse de la Maison des Services



La particularité de ce projet est son financement public / privé.

3. Nos réalisations



La Maison des Services d'Uxem, d'environ 580 m², se décompose en plusieurs espaces pour permettre la mutualisation d'espaces de santé et de services à la personne, habituellement cloisonnés.

En effet, cette structure, lieu unique, regroupe :

- Une « Maison de Santé » d'environ 150 m²
- Une « Maison Sports et Santé (MSS) » d'environ 70 m²
- Une « Maison des Kinés » d'environ 150 m²
- Un « Espace Bien-être » d'environ 60 m²
- Une « Micro-crèche » d'environ 150 m²

Ce bâtiment, accompagné d'un parking, présente une entrée pour chaque pôle santé. Chaque pôle dispose d'une salle d'attente et de bureaux type salle de soins pour chaque professionnel de santé.

Dans ce projet, une réflexion paysagère a notamment été menée pour le parking et son offre en stationnement (intégration architecturale, environnement aéré, etc ...).

La temporalité des différents projets était un enjeu majeur dans ce dossier.



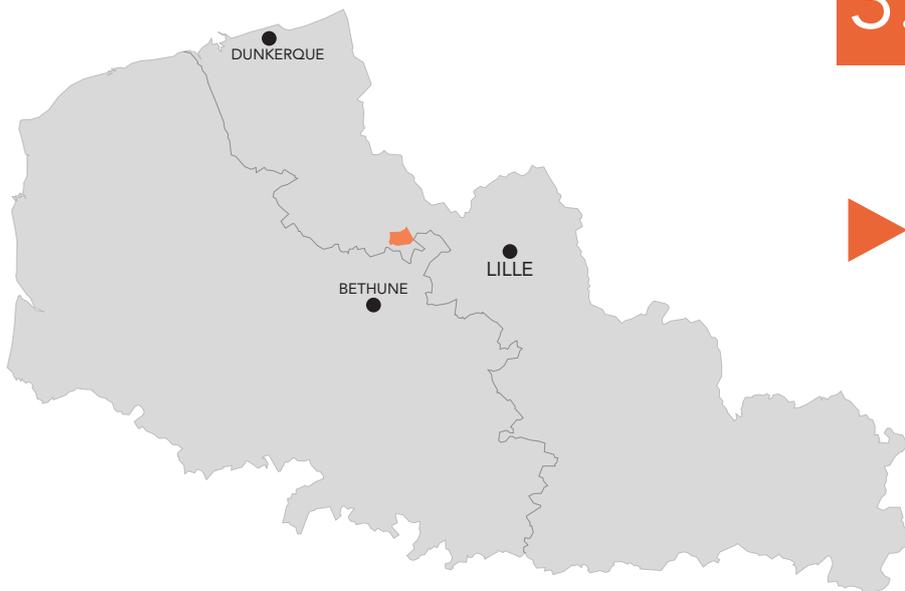
Perspective de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle - Estaires



Projection intérieure de la MSP



3. Nos réalisations



- ▶ Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) ESTAIRES
- ▶ *Projet finalisé*

La Maison de Santé Pluriprofessionnelle d'Estaires, d'environ 520m² en plain-pied, regroupe 14 professionnels de santé de coeur de métier différents, mais complémentaires tels que :

- 7 médecins généralistes
- 2 paramédicaux
- 3 infirmiers
- 2 autres spécialistes

Ce bâtiment, permet de regrouper ces professionnels et de proposer : Un parking adapté, 2 salles d'attente, 9 cabinets médicaux, 3 cabinets infirmiers, une salle de soins non programmés, un sas, un espace d'accueil, une salle DASRI, une salle informatique, un local archives, une cuisine, une salle de réunion, des sanitaires et un espace de circulation.

Afin de répondre aux attentes de nos clients professionnels de santé, une réflexion a été menée notamment sur :

- Un espace « salle d'attente » accueillant, tout en étant cloisonné et ergonomique.
- Le choix des équipements techniques/non-techniques (climatisation, mobiliers, gestions des fluides, porte d'entrée, etc).
- La possibilité d'intégrer une entrée secondaire privée au bâtiment, tout en respectant les normes de sécurité.



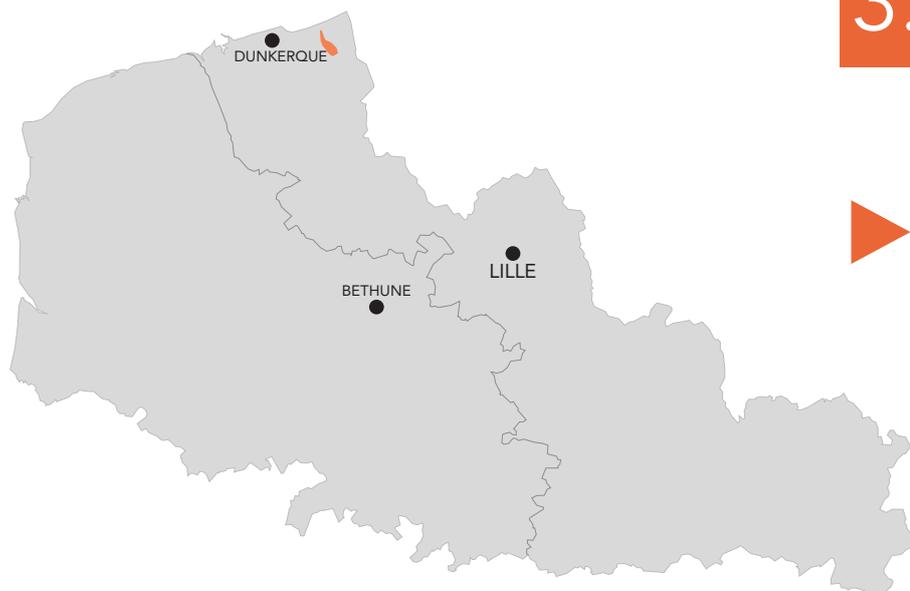
Perspective du cabinet médical - Tétéghem Coudekerque-Village



Projection 3D du cabinet médical



3. Nos réalisations



- ▶ Cabinet médical
TÉTEGHEM COUDEKERQUE-VILLAGE
- ▶ *Travaux en cours*

Le cabinet médical de Tétéghem Coudekerque-Village s'insère au rez-de-chaussée d'une belle opération immobilière mixte logement/service dénommée « Chef Tato ».

Ce cabinet est composé :

- De plusieurs cellules de médecins généralistes
- D'une cellule destinée à un cabinet de kinésithérapie

Les professionnels de santé bénéficient du parking situé à l'arrière du bâtiment.



Perspective du cabinet médical - Hoymille



Projections intérieures 3D du cabinet médical



3. Nos réalisations



- ▶ Cabinet médical HOYMILLE
- ▶ *En projet*

Le cabinet médical de Hoymille est en cours de conception, à l'initiative des professionnels de santé de Hoymille et ses environs.

Cette structure a pour vocation d'apporter un confort et une continuité de soins pour tous les habitants du secteur de la Colme. Attachée à son indépendance et à son dynamisme, l'équipe de soignants sera composée d'un pôle médical et paramédical.

Le projet immobilier est actuellement en cours d'élaboration, avec le conseil de professionnels en immobilier et architecture possédant de sérieuses références en matière d'équipements de santé. L'équipe se structure en s'appuyant sur la Fédération des Maisons de Santé Hauts-de-France et met au point les statuts, pour un fonctionnement optimal qui verra le jour très rapidement.

Le cabinet médical aura une surface d'environ 200m² proposant une structure simple de regroupement de professionnels de santé, au sein d'un même bâtiment, avec une offre de stationnements adaptée.





**Regrouper une
équipe de
professionnels**

*Professionnels de
la santé se rassemblent
autour d'un projet
commun*

Piloter le projet

*Recherches
de vos besoins,
établir un projet
financier ficelé,
réalisation de plans,
projection dans le
futur projet*

UN PROJET MAÎTRISÉ

**Avoir une
activité bien rodée**

*Livraison
de vos locaux,
inauguration, SAV,
flyers pour développer
votre équipe*

**Proposer une
construction
« clés en main »**

*Foncifrance
construit vos locaux,
assure le suivi du
chantier et la conformité*

▶ PRÉAMBULE

- Une idée ?
- Une obligation réglementaire ?
- Un besoin de mise en commun des moyens ?
- Mutualiser un local pour exercer une activité à temps partiel ?
- Un souhait de moderniser votre structure professionnelle ?
- Une envie de partager les compétences avec des confrères ?
- Une nécessité de suivre les nouveaux besoins de la patientèle ?
- L'avantage d'être propriétaire tout en travaillant ?
- Se lancer dans une activité libérale ?

Nombreuses sont les questions qui invitent à s'interroger sur le lien et la forme d'une nouvelle installation. Notre méthode vise à profiter des réunions de travail pour illustrer les propos, apporter des conseils, recueillir des avis et avancer par étape.

Face à une demande importante de la part des professionnels de santé, notre groupe met à disposition une équipe spécialisée dans la gestion de projet immobilier de Maison de Santé Pluriprofessionnelle et/ou cabinet médical ; en partant de l'initiative des professionnels de santé, en les accompagnant jusqu'à la livraison « clés en main » d'une nouvelle structure aux normes.

▶ CHOIX DE LA STRUCTURE

- Regroupement de cabinets médicaux ?
- Création d'un cabinet médical ?
- Ouverture d'une structure de « soins élargis » ?
- Création d'une maison de soins de santé support ?
- Mise en œuvre d'un projet de Maison de Santé ?



- 
- Besoin d'adapter la structure à l'équipe et aux services apportés ?
 - Créer de la place pour accueillir les remplaçants et/ou stagiaires?

A chaque projet, ses objectifs : notre groupe, bien décidé à faire aboutir votre projet, accorde une attention toute particulière aux spécificités de votre profession.

▶ EVITER RETARDS, SURCOÛTS ET MAUVAISES CONDITIONS DE TRAVAIL

Pour limiter les conséquences des difficultés rencontrées par les investisseurs, il est important de :

- Définir les objectifs de l'opération
- Déterminer les besoins
- Trouver un langage commun pour permettre à l'entreprise et aux acteurs professionnels externes de bien se comprendre
- Prendre en compte, en amont, la réalité du travail et son organisation
- Définir les missions et les responsabilités de chacun au sein du projet
- Coordonner et piloter le projet
- Gérer la cohérence entre la création/aménagement des espaces et les autres projets de l'entreprise (Exemple : une nouvelle structure immobilière et un projet de santé)
- Anticiper le transfert de cabinet

Tout projet d'aménagement et de conception de bâtiment est une opportunité pour repenser l'organisation du travail, pour améliorer la performance et les conditions de travail, en créant une dynamique sociale autour du projet.

▶ PROJET STRATÉGIQUE DE L'INVESTISSEUR

- Avoir des locaux accueillants
- Evolution des métiers
- Mise aux normes
- Harmoniser les pratiques
- Faire un projet à son goût
- Respecter un budget et un calendrier
- Bénéficier des nouveaux modes de rémunération
- Bâtir un projet de santé
- Accueillir des professionnels juniors (besoin d'encadrement)
- Valoriser le travail de chacun
- Mieux penser les surfaces de circulation et de rencontre
- Rechercher une performance énergétique
- Être guidé dans ses choix
- Ne pas avoir à gérer des problématiques de fonctionnement
- Prévoir les arrivées et départs de collaborateurs
- Etre capable d'investir
- Mutualiser les informations

▶ NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS

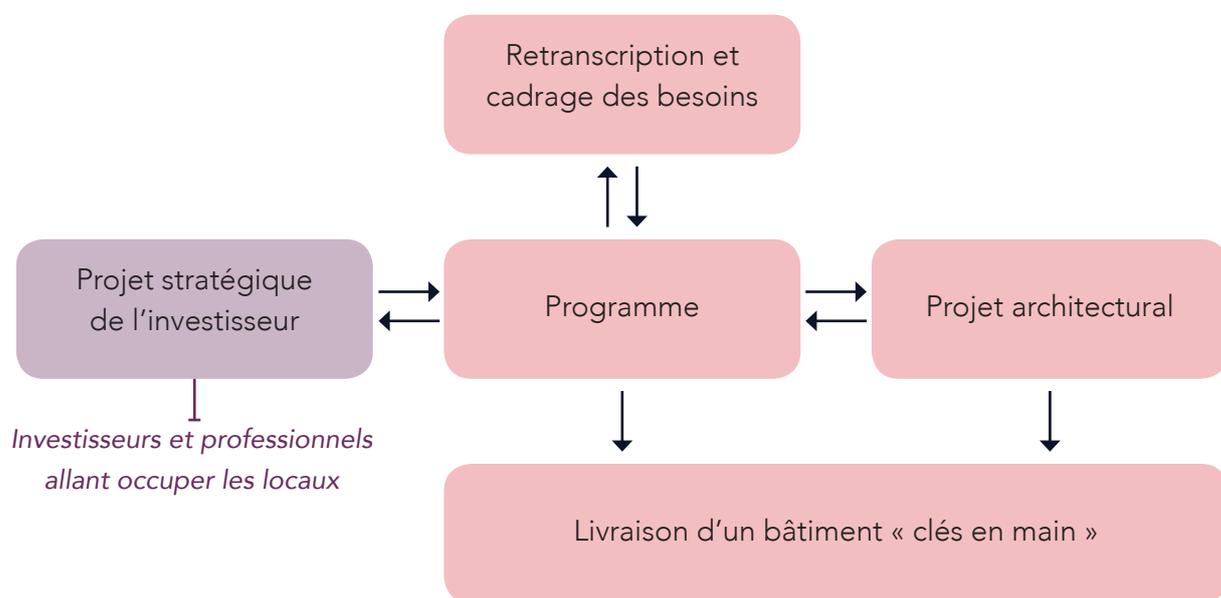
Quels sont les enjeux ?

- Surfaces des locaux ?
- Typologie des professions locataires ?
- Qui peut investir dans le projet ?
- Positionnement géographique du projet ?
- Accès ?
- Besoins en parking ?



Le groupe FONCIFRANCE met tout en œuvre pour assurer la faisabilité de votre projet, définir une programmation ad' hoc et constituer une équipe de spécialistes : architectes, bureaux d'Etudes et de Contrôle, entreprises de travaux.

L'objectif est d'adapter le plan au fonctionnement de l'activité (confidentialité et organisation) et de définir ce qui sera imposé et ce qui pourra être choisi en matière d'architecture et choix techniques.



La qualité du pilotage et de la coordination sont deux critères prédominants. Notre groupe attache une importance particulière à la gestion de projet, à savoir, la définition :

- Des besoins
- Du calendrier
- Du budget
- Du rôle et des responsabilités de chaque acteur

Notre rôle global est d'assurer l'opérationnalité du projet, y compris faciliter l'expression des besoins et faire émerger les incohérences et conflits potentiels, le plus en amont possible.

▶ RÔLE DU MAÎTRE D'OUVRAGE (GROUPE FONCIFRANCE)

Le Maître d'Ouvrage requiert les besoins de l'investisseur (SCI). L'architecte est le Maître d'Œuvre du projet, travaillant pour le compte et sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage assure le lien entre l'architecte et les investisseurs :

- Il a pour rôle également d'apporter des conseils et explications
- Il assure le pilotage complet du dossier conception à la livraison
- Il assure la faisabilité du projet donc garantit sa concrétisation
- Il est responsable de l'obtention du Permis de Construire
- Il participe à la recherche de solutions techniques sur les options et demandes particulières formulées par la SCI
- Il est en relation avec les différents organismes normatifs et régaliens (ex : Inspection du travail, CETE, Services Urbanisme, Commissions de sécurité, etc)
- Il obtient les labels, garanties et autorisations de démarrage des travaux (assurances, « dommages ouvrages », garanties bancaires, etc...)
- Il accompagne la recherche d'un accord bancaire et contribue à la recherche de solutions économiques pour concrétiser le projet





▶ RÔLE DE MAÎTRE D'OEUVRE

Le Maître d'Œuvre choisi est un architecte diplômé d'état possédant de solides références dans le monde médical.

Son rôle est de :

- Concevoir le projet
- Editer les documents techniques
- Créer les documents graphiques
- Produire le détail quantitatif des travaux
- Etablir le planning de réalisation
- Elaborer les carnets d'illustrations des choix de matériaux
- Définir des solutions techniques spécifiques (éclairage spécifique, passages de gaines, etc)
- Assurer le suivi de chantier et coordonne les travaux des différents corps d'état

Il sera également missionné pour trouver des solutions pour toutes les situations imprévues apparaissant en phase chantier. Le Maître d'Œuvre travaille pour le compte et sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage.

▶ RÔLE DU RÉFÉRENT

Le référent a le rôle de coordinateur au sein de l'équipe pluriprofessionnelle.

L'objectif d'un référent peut être défini comme suit :

- Gain de temps pour les échanges Maître d'Ouvrage – investisseur
- Travail de documentation et de diffusion des informations
- Prise de contact avec les différents partenaires
organismes financiers, architecte, coordinateur pôle santé, ARS, comptable...
- Multiplication des points « étapes »
- Maintenir la motivation et la cadence des décisions pour faire aboutir le projet
- Fixer et faire maintenir les objectifs
- Obtenir les signatures et divers documents administratifs de la part de l'équipe pluridisciplinaire
- Représenter l'ensemble des professionnels de santé auprès des organismes bancaires, organismes consulaire de santé, experts comptables, etc...



► MSP MERVILLE - FAÇADE



► MSP MERVILLE - INAUGURATION - 13 NOVEMBRE 2019



5. Nos événements

▶ INAUGURATION - EN PRÉSENCE L'ARS ET DES ÉLUS LOCAUX



▶ INAUGURATION DE LA MAISON TÉMOIN - TÉTEGHEM COUDEKERQUE-VILLAGE



- 
- Chirurgiens-dentistes
 - Ophtalmologues
 - Cardiologues
 - Dermatologues
 - Orthophonistes
 - Sages-femmes
 - Médecines douces
 - Neurosciences
 - Ergothérapeutes
 - Pédiatres
 - Médecins Généralistes
 - Cabinet d'infirmiers
 - Sexologues
 - Paramédicaux
 - Ostéopathes
 - Nutritionnistes
 - Kinésithérapeutes
 - Pédicures-Podologues

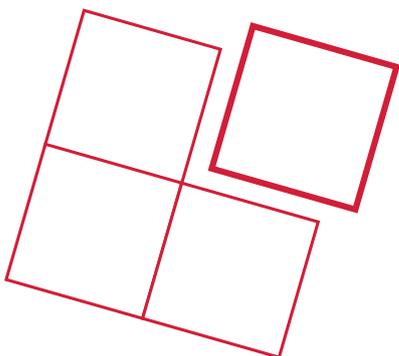
••• Et encore d'autres professions libérales de la Santé peuvent se projeter dans ce type de projet.

Vous êtes un libéral de la santé souhaitant se lancer dans le projet ?

Votre contact :

Elsa LIESSE
Directrice Montage des Opérations
e.liesse@foncifrance.fr
03 20 54 28 14 - 06 09 24 67 87

FONCIFRANCE
Aménageur & Promoteur



«Parc de la Motte»
23 rue Paul Dubrule - 59810 Lesquin
Tél. 03 20 54 28 14

