



IMMOBILIER

Partager les outils et bonnes pratiques de gestion du patrimoine immobilier hospitalier et médico-social



<http://ressources.anap.fr/immobilier/publication/777-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-1-principes-generaux>

Apport en connaissance ♦ Kit de productions

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

Sommaire

1. Introduction
 - 1.1. L'immobilier : un levier...
 - 1.2. Les spécificités du secte...
2. Elements de cadrage général...
 - 2.1. Les principes généraux d'...
 - 2.2. Les conditions de réussit...
3. Comment dynamiser ses actif...
 - 3.1. Préambule : distinction e...
 - ➕ 3.2. Démarche de dynamisation...
4. Démarches de dynamisation p...
 - 4.1. Comment connaître ses act...
 - 4.2. Les contraintes réglement...
 - 4.3. Les contraintes liées à l...
 - 4.4. Comment identifier les en...
 - 4.5. Actifs complexes : commen...

Publié dans le cadre du projet d'accompagnement à la valorisation/cession du patrimoine immobilier hospitalier non affecté aux soins, ce guide, en 4 tomes, a pour ambition de permettre aux établissements de santé et médico-sociaux, de valoriser de manière optimale leur patrimoine. Des retours d'expériences d'établissements ayant mené leur projet de cession à bien y sont présentés.

Présentation du guide

Le patrimoine immobilier des établissements de santé et médico-sociaux est en constante évolution, et certains disposent d'un patrimoine foncier qui n'est plus affecté à la mission de soins. Par ailleurs, ces établissements se trouvent dans une logique de recherche de financements et de limitation des coûts.

Ce guide est un des rares à traiter de la valorisation foncière sanitaire et médico-sociale. Il vise à déterminer le montage qui permet de valoriser au mieux le patrimoine désaffecté et le transformer en un levier financier, tout en s'inscrivant dans une stratégie patrimoniale bien identifiée, pérenne et qui s'inscrit dans le projet stratégique de l'établissement.

L'ensemble des publications comporte 4 tomes :

- Tome 1 : Principes généraux
- **Tome 2 : Mener une étude de reconversion**
- **Tome 3 : Annexes juridiques et techniques**
- **Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes**

En complément de ces publications, l'ANAP propose également une **boîte à outils**. Elle comprend des exemples de documents administratifs, techniques et juridiques, susceptibles d'être rencontrés lors d'opérations de valorisation/cession.

Objectif / Enjeux

Le patrimoine immobilier de santé et médico-social est caractérisé par sa grande diversité en termes de biens et d'occupation. Conserver les biens immobiliers, non affectés à la mission de soins représente une dépense importante pour le budget d'un établissement, notamment en terme de maintenance.

Les établissements de santé et médico-sociaux doivent alors s'engager dans une démarche de valorisation de leurs actifs immobiliers, qui consiste à veiller à ce que les actifs immobiliers contribuent en permanence de manière optimale aux objectifs stratégiques de service public des établissements.

Le principe général de la démarche de valorisation est le suivant :

- Identifier clairement l'intérêt stratégique des actifs immobiliers
- Mettre en œuvre une démarche partenariale
- Instaurer un dispositif de concertation
- Mobiliser des moyens dédiés
- Prendre en compte le facteur temps.

La valorisation des actifs immobiliers doit être préparée et structurée. Cette réflexion amont permet aussi aux établissements d'être réactifs lorsque le marché est favorable ou qu'une opportunité se présente.

A qui s'adresse ce guide ?

Le présent guide s'adresse principalement :

- aux directeurs d'établissements de santé sanitaires et médico-sociaux ;
- aux responsables de la gestion du patrimoine, dans le cas où l'établissement possède une structure dédiée ;
- à tous les acteurs intervenant dans un projet de valorisation du patrimoine immobilier des établissements de santé et médico-sociaux.



Ressources associées

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS, RÉGLEMENTATION
Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, KIT DE PRODUCTIONS
Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes

MODÈLE DE DOCUMENT, KIT DE PRODUCTIONS, EXEMPLE ISSUS D'ES ET D'ESMS
Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux : boîte à outils

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, MÉTHODE, KIT DE PRODUCTIONS
Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 2 : Mener une étude de reconversion

