

<https://ressources.anap.fr/cooperation/publication/1004-dedynamisation-des-actifs-immobiliers-s-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-2-mener-une-etude-de-reconversion>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 2 : Mener une étude de reconversion

Sommaire

- 1. Introduction
- 2. Mener une étude de reconver...
 - 2.1. Avoir une stratégie immob...
 - ➔ 2.2. Valoriser son patrimoine
 - 2.3. Synthèse des préconisatio...
- 3. Retours d'expériences
 - 3.1. Centre Hospitalier Pierre...
 - 3.2. Ehpad de Beaulieu : Centr...
 - 3.3. Hôpital Général du Hainau...
 - 3.4. Hôtel - Dieu de Lyon : ho...
 - 3.5. Hôpital Debrousse : Assis...
 - 3.6. Site de la Livettaz : Cen...
 - 3.7. Site de Trésums : Centre...
 - 3.8. Clinique Cantini: Assista...

↪ 2. Mener une étude de reconversion : méthode

↪ 2.2. Valoriser son patrimoine

↪ 2.2.1. Mener une étude de reconversion/valorisation

↪ 2.2.1.3. Etudes courtes

Le type d'étude précédemment décrit est totalement adapté à la reconversion de sites importants (plusieurs hectares) et complexes.

Dans le cas de la reconversion d'immeubles, ou de sites restreints, l'étude envisagée peut être simplifiée. Il convient de garder l'architecture globale précédemment décrite : une phase de diagnostics puis une phase d'élaboration de scénarios de reconversion, et en fin de compte un choix d'un scénario final. Toutefois, le contenu de chaque phase décrite ci-dessus devient plus ou moins pertinent en fonction de chaque cas.

Il est difficile d'en ressortir des généralités, car chaque cas est spécifique. Il peut s'agir d'un terrain à bâtir, où l'enjeu sera de déterminer la surface bâtie constructible et son insertion avec les parcelles environnantes.

Il peut s'agir également d'un ancien bâtiment d'hospitalisation ; dans ce cas seront regardés prioritairement sa capacité de mutation – en logements, bureaux... – et les coûts techniques induits. L'option de démolir puis de reconstruire sera également étudiée.

Mais l'enjeu peut aussi n'être tourné que vers la question de la destination future du site. Tous les produits immobiliers n'ayant pas le même rendement, l'objectif sera de trouver celui qui permet la meilleure valorisation. L'idée est à chaque fois de proposer au comité de pilotage plusieurs solutions de reconversion, que ce soit en programmation et/ou en constructibilité, afin qu'un choix objectif puisse être pris.

Ainsi, il conviendra de s'interroger sur la pertinence de chaque élément de la mission décrit précédemment, par rapport au contexte du site, afin que la mission passée soit la plus appropriée.

Préconisation n° 7 : Adapter l'étude en fonction de la complexité du site

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

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS
Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

Glossaire

pilotage

Autres ressources sur : ,
Immobilier

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production