

<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

#### ↪ 2.2.2. Mettre en oeuvre le projet de valorisation

##### ↪ 2.2.2.1. Objectifs et acteurs cible

L'étude de reconversion doit être établie en concertation avec les collectivités locales (commune, communauté d'agglomération...) et les services de l'État compétents (ABF, DIREN...) afin d'obtenir le programme de reconversion le plus favorable à l'établissement de santé.

Ce programme a été élaboré en tenant compte du marché immobilier local afin d'objectiver la valorisation théorique du site et de mettre en oeuvre une stratégie de vente du site performante.

Des arbitrages ont été faits dans le but de définir :

- le(s) produit(s) immobilier(s) (logements familiaux, logements spécifiques, bureaux, commerces, équipements publics...) à développer ;
- le rythme de commercialisation du site : en une ou plusieurs fois ;
- le type de procédure de mise en vente à mettre en oeuvre ;
- le type d'acquéreurs potentiels à viser.

L'objectif de cette mise en vente est de trouver le ou les acquéreurs qui accepteront de réaliser le programme proposé tout en faisant une proposition financière proche voire supérieure à l'évaluation réalisée lors de l'étude de reconversion.

Afin de définir la procédure de mise en vente la mieux appropriée, il convient d'identifier les types d'acquéreurs ciblés. En fonction du type d'actif immobilier, des grandes catégories se dégagent.

Pour l'actif dit complexe (cf. « Périmètre du Guide »), l'acquéreur potentiel aura vocation à avoir des compétences, financières et/ou techniques, permettant la transformation du site.

Le site hospitalier intégrera la plupart du temps une opération d'aménagement complexe.

Pour les types d'acquéreurs potentiels, il s'agira de :

- l'aménageur ;
- la collectivité locale ;
- l'établissement public foncier ;

- l'État ;
- le promoteur ;
- l'investisseur.

Les actifs simples (forêt, terre agricole, bâtiments de logements ou de bureaux) entrent dans le cadre d'une cession que l'on qualifie de « classique », avec une modification légère du bien, sans mode opérationnel spécifique. Les acquéreurs seront dans ce cas :

- un marchand de biens ;
- un propriétaire terrien ;
- un exploitant ;
- l'État ;
- une collectivité locale ;
- un établissement public foncier.

Le type d'actif « bâtiment » est tout à la fois un actif simple ou un actif complexe. Cela dépendra de ses caractéristiques (taille, implantation, usage).

Ainsi, lors de la mise en vente ou de la mise à bail, il conviendra de s'interroger sur le(s) type(s) d'acquéreur(s) le(s) plus à même d'être intéressé(s) et compétent(s) pour le bien en question.

*Préconisation n° 10 : Bien choisir les acquéreurs cibles en fonction de l'actif à valoriser*

## 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

Autres ressources sur : ,  
**Immobilier**

**Date de parution : 06/12/2013**

Télécharger la production