

<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...

↪ 3. Retours d'expériences

↪ 3.2. Ehpad de Beaulieu : Centre Hospitalier d'Angoulême

Site concerné

Site de l'EHPAD de Beaulieu rattaché au centre hospitalier d'Angoulême.

Surface totale des constructions :

10 752 m² de SU

Superficie du site :

19 273 m²

Typologie du site :

Damier ou hôtel-Dieu

Quelles étaient les contraintes réglementaires (zonage PLU/classement aux Monuments historiques/zone inondable) préalables ?

- Zonage PLU approuvé le 09/04/2004.
- Site situé dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP approuvé le 06/04/2010).
- Site dont la chapelle des Cordeliers est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Historique du site

- Au XVII^e siècle, grâce au legs d'un ancien maire d'Angoulême, Jean Guérin, un hôpital est construit pour accueillir les pauvres et les orphelins sur le site de la paroisse de Notre-Dame-des-Anges et le couvent des Cordeliers.
- Quelques années après, les soeurs de Sainte-Marthe, une congrégation religieuse créée par Hélié Guillebauld, deviennent hospitalières. Elles ont aujourd'hui quitté l'établissement. Au cours des siècles, l'hôpital d'Angoulême s'agrandit et se délocalise à Girac.
- Des rénovations permettent en 1992 d'accueillir des personnes âgées dans le cadre de la maison de retraite de Beaulieu.

- De ce fait, l'EHPAD de Beaulieu se situe dans le centre de la ville d'Angoulême, dans les vieux quartiers, à cinq minutes de la cathédrale et de l'hôtel de ville, derrière le lycée Guez-de-Balzac.

Sous quelle forme l'établissement était devenu propriétaire du site ?

- Sous forme d'un legs.

Contexte préalable à la reconversion

Le site est morcelé en 20 bâtiments permettant difficilement de respecter les normes actuelles fonctionnelles et techniques nécessaires au bon fonctionnement d'un EHPAD.

De conception ancienne et obsolète, les bâtiments sont peu accueillants architecturalement et inadaptés à la population des résidents accueillis :

- L'organisation interne des bâtiments est peu adaptable et transformable (dimensionnement, différences altimétriques, site morcelé).
- Des difficultés d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité très réduite sont rencontrées.
- Les chambres sont étroites, sans confort sanitaire, et disposées le long de grands couloirs.
- Les chambres individuelles sont en nombre insuffisant.
- Les circulations sont complexes.
- Les appareils élévateurs sont obsolètes et le coût de leur mise aux normes est très élevé.
- Les réseaux techniques sont vétustes.
- Les bâtiments vétustes sont énergivores, ce qui induit des coûts d'exploitation élevés.
- La conception architecturale ne permettra pas à terme de suivre l'évolution des réglementations.

Des objectifs de restructuration ont été inscrits lors de la signature du renouvellement de la convention tripartite du 13 mai 2011, laquelle prévoit que, « dans le cadre des objectifs stratégiques, un projet architectural de reconstruction a pour objectif de restructurer et d'humaniser l'EHPAD ».

Compte tenu de l'attachement des résidents au site et à son implantation, de la volonté de l'établissement de s'intégrer dans une politique de mixité sociale et de conserver une dimension humaine et une gestion optimale, il a été décidé de reconstruire l'EHPAD sur une partie du site actuel.

L'EHPAD n'ayant plus alors vocation à utiliser une partie de son patrimoine, il a été décidé de reconvertir une partie du site. C'est un des éléments qui ont concouru au choix du montage de l'opération sous la forme d'un contrat de partenariat.

Le projet de réhabilitation du site comprend la reconstruction neuve de 190 lits d'EHPAD (dont 5 lits d'hébergement temporaire et 1 pôle d'activité de soins adaptés de 14 places) et de 15 places d'accueil de jour Alzheimer, ainsi que la valorisation d'une partie du tènement immobilier non utilisé pour les besoins du nouvel EHPAD.

Le financement, la construction et l'entretien du nouvel EHPAD seront assurés par un partenaire privé en contrepartie d'une mise à disposition des anciens bâtiments non utilisés et du versement d'un loyer annuel.

La gestion du fonctionnement de l'EHPAD est quant à elle conservée par le Centre Hospitalier d'Angoulême.

Qui a eu la charge du sujet au sein de l'établissement ?

Mme Rouillé-Gervais, directrice du pôle médico-social du centre hospitalier d'Angoulême.

L'établissement a-t-il passé une mission auprès d'un prestataire (nom, qualification, type d'étude) ?

Une étude de faisabilité a été réalisée auprès de la société Altao, programmiste. Elle a été finalisée par la société H2i, également programmiste.

Y a-t-il eu une ou des études menées par les collectivités locales ?

La ville n'a pas mené d'étude de reconversion sur le site.

Une aide juridique a-t-elle été nécessaire ? À quel moment ? Pourquoi ?

Le centre hospitalier, ayant eu recours à un montage sous la forme d'un contrat de partenariat, a passé plusieurs marchés d'assistance à la personne publique pour la passation de ce contrat, à savoir :

- un marché d'assistance juridique par un cabinet d'avocat,

- un marché d'assistance financière à la personne publique,
- un marché d'assistance technique à la personne publique.

Un assistant juridique du CH était présent depuis l'élaboration de l'évaluation préalable, le lancement de la procédure de dialogue compétitif jusqu'à la signature du contrat de partenariat.

Quels étaient les interlocuteurs réguliers au niveau des collectivités locales ?

Le service de l'urbanisme de la ville d'Angoulême a été un des acteurs réguliers du dossier au niveau local.

Commentaires sur le déroulement du projet

Le CHA a eu recours à une procédure de « dialogue compétitif » pour le choix du consortium qui réalisera l'EHPAD et la valorisation foncière.

L'avis d'appel public à la concurrence (AAPC) a été lancé le 3 décembre 2010. La période de dialogue a débuté le 18 février 2011, date de sélection des candidatures, et s'est achevée le 11 juin 2012, date de remise des offres finales.

Le 4 juillet 2012, une commission « contrat de partenariat », composée de membres du centre hospitalier, de représentants de l'agence régionale de santé (ARS), de la Mission d'appui aux partenariats public-privé (MAPPP), du conseil général, de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population (DDCSPP) et d'un représentant du conseil de la vie sociale de l'établissement, s'est réunie afin de se prononcer sur le classement des 4 offres reçues.

À l'unanimité, les membres de cette commission ont proposé au directeur du centre hospitalier de classer en numéro 1 l'offre du candidat Vinci/DIF.

Ce choix, suivi par le directeur de l'établissement, a fait l'objet d'une concertation avec le directoire le 16/10/2012 et a été soumis successivement aux instances du centre hospitalier (commission médicale d'établissement, comité technique d'établissement, et conseil de surveillance).

Le conseil de surveillance de l'établissement a ainsi prononcé un avis favorable sur le projet de contrat le 19/10/2012 et a autorisé expressément le directeur à signer le contrat après contrôle de l'agence régionale de santé (ARS).

Cette dernière s'est prononcée sur le contrat le 10/12/2012. Le contrat de partenariat a été signé le 18/12/2012.

Quel programme de reconversion a été retenu ?

Dans son offre, le candidat s'engage :

- à reconstruire l'EHPAD conformément au cahier des charges élaboré par le centre hospitalier,
- à acquérir une partie des bâtiments qui ne seront pas utilisés par l'EHPAD afin d'en diminuer la charge pour le centre hospitalier.

Il propose ainsi de réaliser différents programmes à savoir :

- la réalisation d'un hôtel-restaurant haut de gamme rue de Beaulieu,
- la réalisation d'un programme haut de gamme d'accession à la propriété rue Turgot,
- la réalisation de logements sociaux à l'angle de la rue de Beaulieu et de la rue Turgot

Le parc et la chapelle restent la propriété du centre hospitalier.

Les travaux nécessaires à la réalisation des programmes du candidat n'interviendront qu'à l'issue de la construction de l'EHPAD, fin 2015.

Procédure de mise en vente retenue

La réalisation des différents programmes de valorisation de la zone interviendra dans le cadre d'une cession en pleine propriété par le centre hospitalier d'Angoulême de l'emprise concernée.

Quel fut l'acquéreur ?

L'acquéreur sera la société de projet ou une société de marchand de biens qui se substituera au titulaire et qui devra être agréée par le centre hospitalier d'Angoulême.

Un montage spécifique que d'urbanisme opérationnel (ZAC...) a-t-il été mis en place ?

Aucun montage spécifique n'est prévu.

Le PLU a-t-il dû/peut être modifié ?

Il n'a pas été nécessaire de modifier le PLU.

Planning général de l'opération

- Inventaire patrimonial : Décision de valorisation : dans une décision du 26 octobre 2007, le conseil d'administration du CH d'Angoulême a mandaté son directeur pour la poursuite du projet de réhabilitation et d'humanisation, sous réserve notamment de la vente du terrain restant.

- Mission passée auprès de prestataires :
 - étude de faisabilité n° 1 de l'EHPAD,
 - étude de faisabilité n° 2 de l'EHPAD.

- Durée de l'étude : 2007 à 2009.

Une première étude de faisabilité a été réalisée en commun avec la ville qui souhaitait la création d'un groupement scolaire. Une deuxième étude a été réalisée en 2009 suite à l'abandon du projet de la ville.

- Adoption d'un projet : 2009.
- Travaux de reconstruction de l'EHPAD : de 2013 à 2016.
- Mise en vente : à compter de 2015.
- Signature du compromis : à compter de 2015.
- Modification de PLU : sans objet.
- Acte de vente : à compter de 2015.
- Réalisation des travaux par l'acquéreur : à compter de 2015.

Éléments à retenir

Ce montage particulier en procédure de dialogue compétitif a permis de négocier au fil de l'eau avec les trois équipes en concurrence, et ainsi d'avoir une vraie transversalité entre les équipes médicales et techniques afin de partager le projet. La méthodologie utilisée a permis d'optimiser le projet de reconversion au travers du dialogue instauré avec les trois équipes.



L'EHPAD de Beaulieu

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

ARS

CH

EHPAD

Autres ressources sur :

Immobilier

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production