

<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

#### ↪ 3.6. Site de la Livettaz : Centre Hospitalier Spécialisé de la Savoie

##### **Site concerné**

- Clinique du Nivolet et site de la Livettaz, rattachés au centre hospitalier de la Savoie à Chambéry.

##### **Surface totale des constructions**

53 630 m<sup>2</sup> SU

##### **Superficie du site**

470 000 m<sup>2</sup>

##### **Typologie du site**

- Mixte sur le site de la Livettaz : « Damier » et « articulé »
- sur le site Nivolet : « Lotissement ou pavillonnaire »

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

- Zones PLU :
  - UFs : « zone construite ou immédiatement à construire pour équipements publics »,
  - Nu : « zone naturelle à protéger »,
  - Npu : « zone naturelle avec parc ornemental à protéger ».
- Inscription des bâtiments et des galeries de la Livettaz à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Le CHS étant producteur d'eau (source sur domaine) : déclaration d'utilité publique en application avec contraintes de mise en place de plusieurs périmètres de protection ainsi que l'application, dans le PLU, d'un certain nombre de contraintes urbanistiques (nature de fondations spécifiques, réseaux, etc.).

##### **Historique du site**

- En 1826, le Conseil général de charité du duché de Savoie, fondé en 1823, prit la décision d'acquérir l'ancienne abbaye du Betton afin de se doter d'un lieu pour accueillir les aliénés.
- La vétusté des lieux, leur étroitesse et leur emplacement nécessitèrent de trouver rapidement un autre site. En 1848, la plaine de Bassens fut choisie, et le transfert eut lieu en 1858.
- L'architecte Denarié reprit les écrits du docteur Duclos pour édifier un ensemble exemplaire pour l'époque

sur l'accueil des aliénés mentaux.

- En 1877 fut acquis le site contigu du château de Bressieux, dont la source permit à l'établissement de Bassens d'être autonome en eau. Les patients furent accueillis au château à partir de 1890

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

- Le Conseil général de charité du duché de Savoie, en tant qu'administrateur de l'époque du CHS, a acquis les terrains.

#### ***Contexte préalable à la reconversion***

- Le site historique fut construit au XIXe siècle. Dans l'après-guerre, les modes de prise en charge des patients psychiatriques ont fortement évolué, et cela a conduit le CHS à construire de nouveaux pavillons proches du château.
- Ainsi, au début des années 1990, le site historique s'est vidé petit à petit de ses patients, tout en voyant son état se dégrader.
- C'est pourquoi le CHS a élaboré et mis en oeuvre une politique de valorisation des bâtiments désaffectés afin de réaliser des économies et gains dans le cadre de son exploitation patrimoniale.

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

Le directeur de l'établissement, avec le soutien du directeur financier, du directeur des travaux et de l'ingénieur-architecte des services techniques.

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

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

- Une étude préalable sur le projet DRAC/conseil général menée par le cabinet d'architectes Curtelin-Ricard de Lyon.
- Une étude partielle axée sur les bâtiments des services généraux par l'architecte du patrimoine Elsa Martin (en lien direct avec Marc Lemarié, Architecte des Bâtiments de France).

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

Le CHS ne s'est pas fait aider.

#### ***Quels étaient les interlocuteurs réguliers au niveau des collectivités locales ?***

- Partenariat régulier avec la municipalité de Bassens.
- Partiellement avec le conseil général de la Savoie et la DRAC de Lyon.

#### ***Commentaires sur le déroulement du projet***

- Le site de Bassens fut classé à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1984.
- Ce classement permit d'obtenir des financements pour réhabiliter l'ensemble des bâtiments, dont la vétusté se faisait sentir. Ce financement a contribué à hauteur de 30% du montant des travaux de réhabilitation du site, portant principalement sur les façades des différents bâtiments.
- Parallèlement à cela, le CHS avait dès les années 1960 mis en oeuvre une démarche de développement de l'offre de soins sur le secteur Bressieux. Ainsi, les bâtiments historiques devenant obsolètes pour l'accueil des patients, il fut décidé de les louer à d'autres occupants.
- Par conséquent, au fur et à mesure des restructurations, parfois lourdes, portant sur l'isolation, les réseaux et les menuiseries, des activités non hospitalières arrivèrent sur le site.

#### ***Quel programme de reconversion a été retenu ?***

- Dans le château de Bressieux : école de musique, école de dessin, cabinet d'architecte.
- Sur le site historique : centre de formation du CHS, Implantation du GRETA Savoie, dépôt de fouilles du conseil général, restaurant associatif, cabinets médicaux en libéral, siège de l'Udafam, ainsi qu'un certain nombre d'associations : ordre de Malte, Les Yeux gourmands, Savoir pour réussir, Tétralyre, etc.

#### ***Procédure de mise en vente retenue***

- Bail emphytéotique avec le conseil général de la Savoie (pavillon Morel) et avec la municipalité de Bassens (ancienne ferme de l'hôpital).
- Bail à long terme (24 ans) avec la municipalité de Bassens pour l'école de musique et l'école de dessin au château de Bressieux.
- Bail de 6 ans renouvelable pour les locataires (GRETA de Savoie, COTS, Udafam).
- Bail précaire (renouvelable annuellement) pour les mises à disposition (compagnie de théâtre, associations...).

#### ***Quelles sont les durées de bail ? Quel retour sur investissement ?***

- Le retour sur investissement effectif est établi pour définir la durée du bail proposé. Cela varie généralement entre 6 et 8 ans.

- L'offre en locaux réhabilités du site historique de Bassens est très concurrentielle sur le marché de l'agglomération chambérienne.

### **Le PLU a-t-il dû/pu être modifié ?**

Pas d'interférences avec le PLU, sauf prise en compte des contraintes urbanistiques dans les projets.

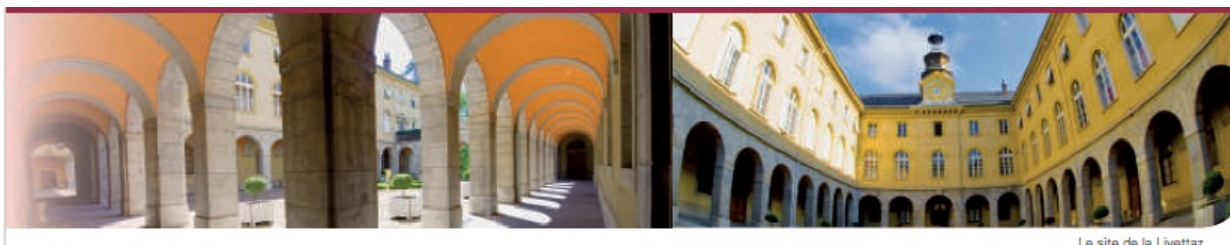
### **Planning général de l'opération**

- Classement à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques : 1984.
- Travaux liés aux financements de la DRAC : de 1992 à 2004.
- Premières mises à bail : 22/04/1998 (1er et 2e étages du château de Bressieux pour l'école de musique et l'école de dessin du canton de Saint-Alban-Laysse).
- Achèvement prévisionnel de la valorisation de l'ensemble du site : 2020.

### **Éléments à retenir**

Les personnes en charge du projet, et notamment le directeur de l'établissement, sont les mêmes depuis son démarrage, ce qui a permis une continuité de l'action et une excellente mémoire du site. Par ailleurs, deux objectifs ont guidé la démarche :

- La volonté d'offrir aux usagers de l'établissement un site agréable et restauré
- Le souhait de donner une image positive de la psychiatrie et de la santé mentale avec la vision d'un site privilégié s'ancrant au sein du parc et de l'environnement montagneux.



Le site de la Livettaz

## **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

