

<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

↪ 3.7. Site de Trésums : Centre Hospitalier de la région d'Annecy

Site concerné

Ancien hôpital d'Annecy, dénommé les Trésums

Surface totale des constructions

54.433 M² SHON

Superficie du site

6,2 hectares

Typologie du site

Aggloméré

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

- Aucune construction n'était classée aux Monuments historiques.
- Il a fallu intégrer la contrainte du plan de prévention des risques d'inondation et son impact sur le site car celui-ci se situe sur la rive du lac d'Annecy, et donc partiellement en zone inondable.

Historique du site

- Le site des Trésums était la propriété de l'hôpital depuis le début du XIXe siècle.

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

- Par le biais d'une acquisition foncière.

Contexte préalable à la reconversion

- En 1992, le conseil d'administration a acté le principe d'un déménagement, dont l'autorisation fut donnée par le ministère en 1994.

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

- La direction générale, et notamment le directeur adjoint qui avait la charge de la construction du nouvel établissement.

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

La collectivité locale a-t-elle réalisé une étude de son côté ?

- Aucune étude de reconversion n'a été réalisée tant par l'établissement que par la ville.
- Le CH d'Annecy a confié une mission d'accompagnement à un architecte-conseil lors des discussions avec le premier promoteur titulaire d'une promesse de vente.

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

- Le CH d'Annecy s'est appuyé sur son notaire tout au long du projet, et notamment lors des deux promesses de ventes signées et de l'acte de vente final.
- Lors des négociations avec le deuxième preneur, le CH s'est adjoint les compétences d'un consultant immobilier pour la rédaction du cahier des charges de vente, de la promesse de vente et du suivi des conditions suspensives.

Quels étaient les interlocuteurs réguliers au niveau des collectivités locales ?

- Les maires successifs se sont investis dans le projet avec l'appui de leurs services

Commentaires sur le déroulement du projet

- La première intention de la ville fut a priori de créer une ZAC sur le site, mais cela n'a pas abouti.
- Un premier compromis de vente fut signé en 1998 avec un promoteur national.
- Il n'y avait pas, à ce stade, de programme précis. Un travail a été réalisé à ce sujet ensuite entre le promoteur, les services de ville et l'architecte-conseil du CH.
- L'objectif pour le CH était de connaître les surfaces constructibles sur le site.
- Le CH a mis fin au compromis, estimant que le montant de cession n'était pas en rapport avec la constructibilité du site. (Il est à noter que suite à cette décision, le promoteur national porta plainte au tribunal administratif, et que ces poursuites judiciaires se sont achevées en Cour de cassation, qui a donné tort au plaignant).
- Une deuxième consultation de promoteur eut lieu en 2005. Cinq promoteurs se sont portés candidats, dont une majorité de promoteurs nationaux.
- Le choix s'est porté sur Monnet Decroix (intégré aujourd'hui à Crédit agricole Immobilier). La ville n'a pas participé au jury, mais le cahier des charges de vente fut rédigé en collaboration avec elle, sous la plume du consultant immobilier du CH.
- Cette nouvelle consultation a permis d'obtenir un prix de vente nettement supérieur au premier compromis.
- Le projet du premier promoteur ne fut pas repris.
- Différentes réunions publiques eurent lieu sur un premier projet, et qui ont montré une grande opposition.
- En 2008, un nouvel architecte fut choisi (agence Portzamparc) et le projet final fut retenu.
- Ce projet fut intégré dans la révision du PLU.
- Les permis de construire ont été attaqués, et les différents recours sont en voie d'achèvement.
- Le CH ayant estimé qu'il avait supporté suffisamment la contrainte liée aux conditions suspensives dépendant des permis de construire, l'acte de vente a pu être signé en 2012.
- Par ailleurs, le CH a dû supporter les coûts de maintenance et gardiennage du site qui a été libéré en 2008, suite au déménagement dans le nouvel établissement. Ces coûts étaient d'environ 207 000 € en 2011 et 169 000 € en 2012.

Quel programme de reconversion a été retenu ?

- Il sera réalisé un programme de 630 logements, dont 110 logements sociaux, avec un hôtel de 110 chambres et un grand parc urbain.
- Le CH reste propriétaire de la maison du directeur (ancienne aumônerie datant de 1820).

Procédure de mise en vente retenue

Mise en concurrence de cinq promoteurs avec cahier des charges de vente donnant la constructibilité du site et les conditions juridiques.

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

L'acquéreur est Monnet Decroix, promoteur toulousain, ayant depuis intégré le Crédit agricole Immobilier.

Le PLU a-t-il dû/pu être modifié ?

Le PLU a été modifié en intégrant le projet des permis de construire.

Planning général de l'opération

- Décision de déménagement : 1992.
- Autorisation de déménagement par tutelle : 1994.
- Mission passée auprès d'un architecte conseil : 1997-2001.
- Première mise en vente : 1998.
- Signature du premier compromis : 1998.
- Seconde mise en vente : 2005.
- Signature du second compromis : 2005.
- Libération du site : 2008.
- Acte de vente : 2012.
- Réalisation des travaux par l'acquéreur : à venir.

Éléments à retenir

Le temps du projet est très long, lié notamment aux aléas politiques et aux différents recours. L'impact d'une étude de reconversion aurait probablement facilité l'avancement du projet de reconversion.



Le site des Trésums à Annecy

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

CH

Autres ressources sur : ,
[Immobilier](#)

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production