

<https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/777-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-1-principes-generaux>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

Sommaire

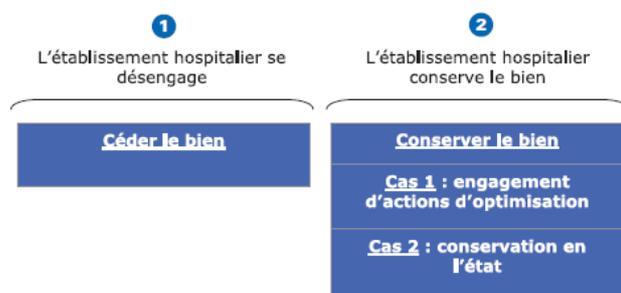
1. Introduction
 - 1.1. L'immobilier : un levier...
 - 1.2. Les spécificités du secte...
2. Elements de cadrage général...
 - 2.1. Les principes généraux d'...
 - 2.2. Les conditions de réussit...
3. Comment dynamiser ses actif...
 - 3.1. Préambule : distinction e...
 - ➔ 3.2. Démarche de dynamisation...
4. Démarches de dynamisation p...
 - 4.1. Comment connaître ses act...
 - 4.2. Les contraintes réglement...
 - 4.3. Les contraintes liées à l...
 - 4.4. Comment identifier les en...
 - 4.5. Actifs complexes : commen...

↪ 3. Comment dynamiser ses actifs immobiliers ?

- ↪ 3.2. Démarche de dynamisation pour les actifs "simple"
 - ↪ 3.2.4. Comment mettre en oeuvre les orientations stratégique?

L'établissement dispose des leviers d'actions suivants :

- l'établissement se désengage,
- l'établissement conserve le bien et met en oeuvre des actions d'optimisation.



1. L'établissement se désengage : Cession du bien

Les modalités de cession sont décrites dans le tome 3, annexe 12.

Contraintes liées à la cession

Les marges de manoeuvre de l'établissement vis-à-vis des actifs simples sont importantes.

Les cessions peuvent en principe être décidées librement, sauf conditions et charges imposées à certains dons et legs (cf. tome 3, annexe 8).

Par ailleurs, s'agissant de la cession d'un bien occupé, celle-ci devra être proposée en priorité à l'occupant (les conditions nécessaires à l'application du droit de préemption par le locataire sont précisées dans l'annexe 12 du tome 3).

Procédure à suivre pour mettre en oeuvre la cession des actifs simples

La cession relève d'une décision du conseil de surveillance de l'établissement.

Le directeur d'établissement qui est compétent pour préparer les travaux du conseil de surveillance fournit à ses membres l'ensemble des éléments relatifs aux biens et aux conditions de la cession. Dans la pratique, les réflexions préalables à la cession peuvent être confiées à une structure ad hoc, placée sous l'autorité du directeur d'établissement (comité de pilotage patrimonial – cf page 9).

Ces instances décisionnaires devront notamment se prononcer sur la forme de la vente. Dès lors que l'opération représente un enjeu majeur en termes de surface et de valorisation (à apprécier localement en évaluant l'importance de l'opération par rapport au contexte local), il est souhaitable voire nécessaire d'envisager une réalisation de l'opération en plusieurs tranches (cf. annexe 12 du tome 3).

Comme tout vendeur, l'établissement a une obligation d'information de l'acquéreur. Il doit ainsi informer les acquéreurs potentiels des caractéristiques essentielles du bien, de l'existence de servitudes, d'hypothèques, de privilèges ou d'autres charges. L'établissement ne fait ici que s'inscrire dans le droit commun.

Il convient par ailleurs de noter que l'établissement n'est pas soumis à l'obligation d'obtenir un avis préalable du Service de domaines pour les opérations de cession (cf. annexe 7 du tome 3).

Rythme de cession des actifs simples

Le rythme de la vente devra être fonction :

- d'une part des besoins financiers attendus des actifs immobiliers (tenir le rythme de revenus prévisionnels attendus) ;
- de la position de l'établissement sur le marché (notamment pour les établissements possédant un parc d'actifs important, dont la vente massive serait de nature à déséquilibrer le marché et de desservir les acteurs locaux).

Dans cette dernière hypothèse, l'établissement pourra utilement se rapprocher de la commune afin :

- d'étudier conjointement le rythme de cession ;
- d'identifier les possibilités d'acquisition de la commune (éventuellement par l'intermédiaire d'une structure dédiée de type SEM ou établissement public foncier).

De manière générale, le volume des actifs mis sur le marché doit donc être cohérent avec les volumes de transactions constatés dans le passé.

Par ailleurs, l'établissement devra tenir compte des délais nécessaires à la mise en oeuvre des cessions :

- délai de décision et de validation par le conseil d'administration ;
- délai de négociation avec l'acquéreur ;
- délai d'intervention du notaire (de 2 à 6 mois pour une opération moyenne) ;
- délai nécessaire à la réalisation des diagnostics obligatoires (de 1 à 3 mois) ;
- délais administratifs (ex : délai de deux mois suite à l'émission de la déclaration d'intention d'aliéner envoyée à la commune).

Possibilités d'externalisation de la cession

En l'absence de ressources internes, les établissements peuvent confier la gestion des cessions à des opérateurs spécialisés (ex : cabinets de transactions immobilières).

Cette mission s'inscrit alors dans le cadre d'un contrat qui prévoit la rémunération du mandataire : sa mise en oeuvre est donc soumise au code des marchés publics et nécessite une réflexion en amont (fixation du périmètre d'intervention, rédaction d'un cahier des charges...).

2. L'établissement conserve le bien

Cas 1 : Engagement d'actions d'optimisation

Dispositif de mise en oeuvre des actions d'optimisation

S'agissant des actifs occupés (ex : immeuble d'habitation), l'établissement devra en premier lieu procéder à une analyse des conditions du bail afin de s'assurer de la compatibilité des actions envisagées (ex : augmentation du loyer).

La plupart des actions d'optimisation des actifs simples (augmentation des loyers, réduction des charges, réhabilitation) relèvent davantage de décisions de gestion et ne sont donc pas nécessairement soumises à une décision du conseil d'administration.

Cf. page 10 du tome 2, pour les compétences respectives du Conseil de surveillance et du Directeur d'Établissement.

Une assistance portant sur les aspects juridiques (juristes, notaires pour l'analyse des baux) et immobiliers (conseils immobiliers) pourra être sollicitée par les établissements.

Possibilités d'externalisation

L'externalisation de tout ou partie de l'administration des actifs constitue un levier de mise en oeuvre que l'établissement sanitaire ou médico-social se doit d'explorer afin d'optimiser l'utilisation de ses ressources internes.

L'externalisation reposant sur la négociation de contrat, le périmètre des prestations « externalisables » est très important :

- prestations relatives à la maintenance et l'entretien du patrimoine :
 - contrats de maintenance couvrant tout ou partie des interventions techniques (interventions sur tout ou partie des corps d'état : plomberie, peinture, électricité ; remise en état des lieux...),
 - contrat de nettoyage des parties communes,
 - ...
- prestations de gestion locative des actifs :
 - quittancement des loyers, recouvrement, pré-contentieux, contentieux,
 - commercialisation des logements vacants,
 - ...
- prestations de réhabilitation.

Les principaux outils contractuels permettant d'externaliser tout ou partie de l'administration du bâtiment sont les suivants :

- convention de gestion conclue avec un administrateur de biens (dont la conclusion est soumise au code des marchés publics) ;
- bail à réhabilitation conclu avec un bailleur social ou société d'économie mixte de construction pour les immeubles de logements (externalisation des travaux de réhabilitation) ;
- bail à construction (pour les terrains).

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

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE,
MÉTHODE, KIT DE PRODUCTIONS

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

Glossaire

pilotage

Date de parution : 06/11/2013

Télécharger la production