

**IMMOBILIER**

Partager les outils et bonnes pratiques de gestion du patrimoine immobilier hospitalier et médico-social



<http://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1005-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-3-fiches-juridiques-et-techniques>

Apport en connaissance ♦ Kit de productions ♦ Réglementation

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

Sommaire

1. Compétences des instances e...
2. Procédure de cession d'un b...
3. Mécanismes de vente par ant...
4. Possibilités de valorisatio...
5. Possibilités de valorisatio...
6. Distinction domaine public...
 - 6.1. Le domaine public hospita...
 - 6.3. Le domaine privé des étab...
 - 6.4. Comment un bien peut-il p...
7. La consultation du service...
8. Révision des conditions et...
9. Procédure de désaffectation...
10. Titre de propriété des bie...
11. L'urbanisme et la valorisa...
 - 11.1. La règle d'urbanisme app...
 - 11.2. Les incidences du droit...
 - 11.3. Les incidences du droit...
 - 11.4. Les incidences du droit...
12. Cession d'un bien immobili...
 - 12.1. Démarches préparatoires
 - 12.2. Conclusion de la cession...
 - 12.3. Paiement par l'acquéreur
 - 12.4. Fiscalité liée à la cess...
13. Incidences des monuments h...

Publiées dans le cadre du projet d'accompagnement à la valorisation/cession du patrimoine immobilier hospitalier non affecté aux soins, ces fiches ont pour ambition de permettre aux établissements de santé et médico-sociaux, de valoriser de manière optimale leur patrimoine.

Le patrimoine immobilier des établissements de santé et médico-sociaux est en constante évolution, et certains disposent d'un patrimoine foncier qui n'est plus affecté à la mission de soins. Conserver ces biens immobiliers représente une dépense importante pour le budget d'un établissement.

Les établissements se trouvent par ailleurs dans une logique de recherche de financements et de limitation des coûts. Ainsi de nombreux établissements s'engagent dans une démarche de valorisation de leurs actifs immobiliers, afin que les actifs immobiliers contribuent de manière optimale aux objectifs stratégiques de service public des établissements.

Présentation des fiches

Ces travaux visent à déterminer le montage qui permet de valoriser au mieux le patrimoine désaffecté et le transformer en un levier financier, tout en s'inscrivant dans une stratégie patrimoniale bien identifiée, pérenne et qui s'inscrit dans le projet stratégique de l'établissement.

L'ensemble des publications comporte 4 tomes :

- **Tome 1 : Principes généraux**
- **Tome 2 : Mener une étude de reconversion**

- Tome 3 : Fiches juridiques et techniques
- **Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes**

En complément de ces publications, l'ANAP propose également une **boîte à outils**. Elle comprend des exemples de documents administratifs, techniques et juridiques, susceptibles d'être rencontrés lors d'opérations de valorisation/cession.

Objectif

La valorisation des actifs immobiliers doit être préparée, structurée, et anticipée. De cette manière les établissements peuvent être réactifs lorsque le marché est favorable ou qu'une opportunité se présente.

Le principe général de la démarche de valorisation est le suivant :

- Identifier clairement l'intérêt stratégique des actifs immobiliers
- Mettre en œuvre une démarche partenariale
- Instaurer un dispositif de concertation
- Mobiliser des moyens dédiés
- Prendre en compte le facteur temps.

A qui s'adressent ces fiches ?

Les fiches s'adressent principalement :

- aux directeurs d'établissements de santé sanitaires et médico-sociaux ;
- aux responsables de la gestion du patrimoine, dans le cas où l'établissement possède une structure dédiée ;
- à tous les acteurs intervenant dans un projet de valorisation du patrimoine immobilier des établissements de santé et médico-sociaux.

Liste des fiches disponibles

- Fiche 1 : Compétences des instances en matière de gestion des biens de l'établissement public de santé
- Fiche 2 : Procédure de cession d'un bien appartenant à un établissement public de santé
- Fiche 3 : La consultation du service des domaines
- Fiche 4 : Distinction domaine public / domaine privé
- Fiche 5 : Principe de spécialité et gestion du patrimoine immobilier des établissements publics de santé
- Fiche 6 : Titre de propriété des biens hospitaliers et modalités de preuve
- Fiche 7 : Valorisation du patrimoine et urbanisme
- Fiche 8 : Révision des conditions et charges imposées pour les donations ou legs
- Fiche 9 : Mécanismes de vente par anticipation des biens d'un établissement public de santé relevant du domaine public
- Fiche 10 : Possibilités d'occupation temporaire du domaine privé
- Fiche 11 : Possibilités de valorisation du domaine privé par voie de bail à construction ou réhabilitation
- Fiche 12 : Possibilités de valorisation par un tiers d'emprises du domaine public
- Fiche 13 : Illustration d'opérations de valorisation pouvant être réalisées par des établissements publics de santé
- Fiche 14 : Procédure de désaffectation des édifices de culte
- Fiche 15 : Cession d'un bien immobilier, procédures et dispositions fiscales
- Fiche 16 : Inclusion de clauses de complément de prix lors de la cession d'un bien et conditions de mise en œuvre
- Fiche 17 : Incidences des monuments historiques sur la valorisation du patrimoine hospitalier
- Fiche 18 : Conditions de cession d'une forêt
- Fiche 19 : Possibilités de valorisation des biens mobiliers d'un établissement public de santé
- Fiche 20 : Règles de circulation au sein des emprises sanitaires et médico-sociales

Ressources associées

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

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

Date de parution : 08/02/2018