

<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...

## ↪ 2. Mener une étude de reconversion : méthode

- ↪ 2.2. Valoriser son patrimoine
  - ↪ 2.2.1. Mener une étude de reconversion/valorisation
    - ↪ 2.2.1.1. Les acteurs

### Les acteurs internes

Selon l'article L. 6141-1 du Code de la santé publique, « les établissements publics de santé sont des personnes morales de droit public dotées de l'autonomie administrative et financière ».

Plusieurs conséquences s'attachent au principe d'autonomie de gestion posé par le Code de la santé publique : les établissements gèrent ainsi librement leur personnel, leur domaine, ils concluent les contrats nécessaires à leurs besoins.

Les établissements sont donc amenés à effectuer des actes de gestion de leur patrimoine sous réserve du respect des règles relatives à la propriété des personnes publiques et du contrôle effectué par les autorités de tutelle (agence régionale de santé).

La gouvernance des hôpitaux est ainsi basée sur trois instances :

- Le conseil de surveillance : en matière patrimoniale, la compétence du conseil de surveillance est purement consultative. Depuis l'entrée en vigueur de la loi HPST, les attributions du conseil de surveillance sont centrées sur la définition de la stratégie de l'établissement et sur le contrôle de l'activité de l'établissement. Les compétences en matière immobilière ont été transférées au directeur, président du directoire.
- Le directoire : en matière patrimoniale, la concertation du directoire, par le directeur, est obligatoire sur le programme d'investissement, les acquisitions, aliénations, échanges d'immeubles et leur affectation ainsi que les baux de plus de dix-huit ans et sur les baux emphytéotiques, les contrats de partenariat et les conventions de location.
- Le directeur : il préside le directoire et conduit la politique générale de l'établissement. Il est chargé des choix stratégiques de l'établissement. C'est donc lui qui conclut tout contrat relatif à la gestion du patrimoine.

De la même manière, et toujours sous réserve du respect des règles relatives à la propriété des personnes publiques et du contrôle effectué par les autorités compétentes (ARS...), les instances dirigeantes des

gestionnaires du secteur médico-social sont chargées des choix stratégiques en matière immobilière.

Ainsi, les décisions relatives à la valorisation du patrimoine de l'ESMS (établissement et services médico-sociaux), qui peuvent être étayées par des conseils, relèvent de la direction ou de la direction générale qui en informe l'assemblée délibérante.

*Préconisation n° 3 : Affirmer le rôle de la direction de l'établissement dans la conduite de la politique de valorisation*

### **Les acteurs externes**

La mise en oeuvre d'une démarche de valorisation du patrimoine est avant tout une démarche partenariale, notamment avec les collectivités locales. Mais il est essentiel que l'établissement puisse garder le pilotage de l'étude de reconversion afin que ses intérêts soient au centre de la réflexion.

Pour cela, une équipe pluridisciplinaire de prestataires pourra être missionnée. Elle assure l'exécution de l'étude de faisabilité du projet et a pour objectif final la livraison du cahier des charges qui servira à valoriser le bien immobilier en cas de cession ou de mise à bail.

Cette équipe se compose à minima des compétences suivantes :

- d'un architecte et d'un urbaniste ou d'un architecte-urbaniste ;
- de bureaux d'études spécialisés (paysagiste, structure, voiries et réseaux divers, etc.) ;
- d'un développeur économique, d'un expert foncier.

D'autres compétences pourront être nécessaires dans certains cas spécifiques, comme un architecte du Patrimoine dans le cas d'un site inscrit ou classé aux Monuments historiques, un spécialiste de la valorisation forestière, etc.

L'étude réalisée propose les modifications du devenir urbain du site. Ainsi, il convient que les collectivités locales, et toute autre administration compétente, soient des partenaires privilégiés.

La concertation avec ces acteurs est à mettre en place dès le début du projet d'étude afin d'obtenir un consensus sur les nouvelles orientations urbaines possibles et la modification potentielle des documents d'urbanisme. D'autres partenaires, plus spécifiques, doivent également être associés au projet. Leurs accords sont indispensables à la validation de certains projets (ex. : l'architecte des Bâtiments de France pour le patrimoine classé ou inscrit).

Ce partenariat se traduit généralement par la mise en place d'un comité de pilotage regroupant l'ensemble des partenaires privilégiés associés au projet. Ce comité se réunit uniquement lors de la validation d'une étape stratégique (jalon du projet). Il se compose des acteurs suivants :

- du directeur de l'établissement, qui préside ce comité,
- des représentants du Conseil de surveillance, ou d'administration, de l'établissement,
- des représentants de l'ARS
- des représentants de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI),
- des représentants de la commune (élu et directeur du service d'urbanisme).

D'autres organismes locaux ou nationaux interviennent ponctuellement lors de la réalisation du projet. Parmi ces organismes, on distingue principalement :

- L'architecte des Bâtiments de France (ABF) : son accord est obligatoire pour obtenir le permis de construire si le patrimoine est inscrit ou classé, ou situé dans un périmètre sauvegardé.
- La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) aide à connaître le patrimoine historique.
- Le service des affaires domaniales : l'estimation du prix du bien par ce service est facultative pour un établissement de santé lors d'un projet de cession.
- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) instruit les documents d'urbanisme dans le cas où la mairie lui a délégué cette fonction.
- La direction régionale de l'environnement (DIREN) peut apporter une expertise juridique et paysagère pour le patrimoine paysager classé.
- La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) peut intervenir notamment lors des études de dépollution.
- L'agence départementale et régionale de développement (ARD) connaît les porteurs de projets qui recherchent des opportunités foncières non conventionnelles, et donc potentiellement compatibles avec des biens complexes.

*Préconisation n° 4 : Engager une démarche partenariale avec les acteurs externes*

## 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

ESMS

pilotage

Autres ressources sur : ,  
**Immobilier**

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production