

<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

##### ↪ 2.2.1.4. Les délais

La valorisation du patrimoine immobilier de santé n'est pas une démarche ponctuelle. Pour aboutir, le projet de reconversion doit être préparé et structuré. Et la complexité de l'opération de reconversion influera sur ses délais, qu'ils soient juridiques (modification de PLU, création de ZAC, etc.) ou opérationnels (obtention d'un permis de construire soumis à approbation de l'ABF...).

Il faut par ailleurs être vigilant sur certaines étapes, qui semblent simples mais qui peuvent nécessiter plus de temps que prévu (l'élaboration d'un permis de construire par exemple).

Ainsi, une démarche de valorisation du patrimoine peut être soumise à un environnement réglementaire strict (PLU, Monuments historiques...).

C'est pourquoi les éventuelles modifications de la réglementation locale d'urbanisme, nécessaires à la mise en oeuvre du projet de reconversion, doivent être abordées dès la première réunion avec les collectivités locales et/ou le comité de pilotage (délais pour obtenir la révision du PLU : 1 à 2 ans).

En effet, le zonage des parcelles hospitalières dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) est très souvent à destination d'équipements publics. Il faut donc obtenir des collectivités locales la révision du PLU ou du POS (plan d'occupation des sols) pour pouvoir céder ou louer le bien destiné alors à une autre activité (logements, bureaux, commerces, etc.).

Suite à cela, une fois l'acquéreur retenu, d'autres délais sont à prendre en considération. Les délais administratifs liés aux différentes autorisations d'urbanisme sont importants et le plus souvent incompressibles, d'où la nécessité d'anticiper ces actions administratives dès le début du projet. Trois cas fréquents peuvent être cités :

- L'instruction « classique » du permis de construire (3 mois), avec les délais de recours (2 mois).
- L'instruction du permis de construire par l'architecte des Bâtiments de France (3 mois supplémentaires aux 3 mois d'instruction normale) pour les sites classés ou implantés à moins de 500 mètres d'un site classé.
- Les autorisations de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), d'une

durée de 2 mois, pour le commerce et le cinéma, et leurs délais de recours (1 mois + 2 mois d'instruction).

*Préconisation n° 8 : Anticiper les délais d'études et les délais administratifs*

## 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

pilotage

Autres ressources sur :

**Immobilier**

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production