

<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

#### ↪ 3.3. Hôpital Général du Hainaut : Centre Hospitalier de Valenciennes

##### *Site concerné*

Hôpital général du Hainaut, rattaché au centre hospitalier de Valenciennes.

##### *Surface totale des constructions*

17 200 m<sup>2</sup> SDO

##### *Superficie du site*

10 113 m<sup>2</sup>

##### *Typologie du site*

Damier

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

- Le site est classé aux Monuments historiques depuis 1945.

##### *Historique du site*

- L'hôpital général fut fondé sur les lettres patentes de Louis XV en date du 15 mars 1751. Sa construction débuta en 1752 pour s'achever en 1774.
- ***L'hôpital général devait permettre de bannir la mendicité et d'en réprimer ses désordres en accueillant les pauvres, les infirmes, les enfants abandonnés et les filles mères. De 1831 à 1940, l'armée occupa l'aile gauche de l'hôpital.***
- Par arrêté du ministère de l'Éducation nationale en date du 18 juin 1945, l'hôpital général de Valenciennes fut classé parmi les monuments historiques.
- Jusqu'en 2008, l'hôpital général fut utilisé comme établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes.

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

Par lettres patentes de Louis XV, datées du 15 mars 1751, portant fondation à Valenciennes d'un hôpital général pour la province du Hainaut.

### **Contexte préalable à la reconversion**

Reconverti en 1993 en EHPAD, le site n'était toutefois plus adapté à l'accueil des personnes âgées. En 2003 notamment, fut ouverte la résidence du Val-d'Escaut, et le site a été progressivement vidé de ses activités grâce avec la création des nouvelles structures d'hébergement.

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

- Le projet a été suivi par le pôle logistique du CH.

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

Le CH n'a pas missionné de prestataires pour la reconversion du site.

### **Y a-t-il eu une ou des études menées par les collectivités locales ?**

La ville a tout d'abord étudié la transformation du site en une cité judiciaire, mais ce projet n'a pu aboutir. Un comité de pilotage s'est alors établi pour définir une nouvelle programmation. Les échanges ont surtout eu lieu entre la ville et l'agglomération, la ville souhaitant dès le départ l'implantation d'un hôtel de luxe.

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

Le CH n'a reçu aucune aide juridique.

### **Quels étaient les interlocuteurs réguliers au niveau des collectivités locales ?**

- La ville de Valenciennes
- La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole.

### **Commentaires sur le déroulement du projet**

Dans le cadre de la cession prévue au plan de financement du plan directeur, le centre hospitalier a décidé par délibération du 21.10.2004 de céder l'hôpital du Hainaut.

- La première phase de la cession, opérée le 19.01.2006, portait sur l'installation du siège social de la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole, sur 7 200 m<sup>2</sup>
- La deuxième phase de la cession porte sur la partie restante appartenant au CHV, soit une superficie de 19 400 m<sup>2</sup>.

Lors de l'élaboration du projet, il a fallu parfois veiller au respect de l'équilibre programmatique entre le vendeur et les différentes parties prenantes (collectivités locales notamment).

### **Quel programme de reconversion a été retenu ?**

- Dans la partie cédée à la communauté d'agglomération, l'hôtel d'agglomération sera édifié.
- Dans la partie cédée au promoteur, un hôtel de tourisme 4 étoiles de 75 chambres, un spa, un restaurant gastronomique, une brasserie, un club de jazz et 160 logements familiaux, avec défilisation Malraux et Monuments historiques, la chapelle étant transformée en salle de réception.

### **Procédure de mise en vente retenue**

- Une procédure en deux tours a été initiée par le CH de Valenciennes, avec dans un premier temps un appel à candidature. Ensuite, deux candidats furent retenus pour le deuxième tour, dans lequel ils devaient présenter un programme détaillé.
- La commission ayant statué sur les offres regroupait la direction du CHV, les élus locaux, l'ABF et le conservateur régional des Monuments historiques.

### **Quel fut l'acquéreur ?**

Le promoteur DUCA (filiale de Foncière Vauban) est le lauréat de la mise en concurrence sur la seconde phase.

### **Un montage spécifique d'urbanisme opérationnel (ZAC...) a-t-il été mis en place ?**

Aucun montage spécifique n'a été nécessaire.

### **Le PLU a-t-il dû/pu être modifié ?**

Un changement de destination a dû être opéré, mais pas les autres règles du PLU.

### ***Planning général de l'opération***

- Inventaire patrimonial : décision de valorisation le 21 octobre 2004.
- Mission passée auprès de prestataires : sans objet.
- Durée de l'étude : sans objet.
- Adoption d'un projet :
  - janvier 2010 : publication de l'appel à candidature pour la cession de l'hôpital du Hainaut,
  - 31 mars 2011 : le conseil de surveillance valide la vente du Hainaut,
  - 5 avril 2011 : le directoire la confirme.
- Mise en vente :
  - février 2010 : sélection des candidats
  - mai 2010 : commission d'examen des offres et demande aux candidats de revoir les offres.
  - mars 2011 : commission et proposition de choix d'une offre.
- Signature du compromis de vente : juin 2011.
- Modification de PLU : janvier 2012.
- Acte de vente : juillet 2012.
- Réalisation des travaux par l'acquéreur : démarrage en mars 2013.

### ***Éléments à retenir***

L'adhésion de tous les acteurs locaux au projet, alors qu'il s'agit, au-delà de l'hôtel d'agglomération, d'un équipement de luxe. L'utilisation par la collectivité de cette reconversion comme projet de territoire est un élément remarquable.



L'hôpital général du Hainaut

### **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  
EHPAD  
pilotage

Autres ressources sur : ,  
[Immobilier](#)

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production