

<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

#### ↪ 3.5. Hôpital Debrousse : Assistance Publique - Hôpitaux de Paris

##### **Site concerné**

Hôpital Debrousse (Lyon et Sainte-Foy-lès-Lyon), rattaché à l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris.

##### **Surface totale des constructions**

25 700 m<sup>2</sup> SHON

##### **Superficie du site**

45 289 m<sup>2</sup>

##### **Typologie du site**

Lotissement ou pavillonnaire

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

- PLU : zone URP (zone interdisant les logements et l'hôtellerie).  
Zone de risques géotechniques (balmes) – zone archéologique.  
4 espaces boisés classés et 4 espaces verts à valoriser.
- MH : pas de classement ni d'inscription – une protection « Ville de Lyon » au PLU pour le bâtiment 1908 et la « Maison des familles » (fin XIXe).
- Révision judiciaire du legs en préalable à la cession (clause d'inaliénabilité).

##### **Historique du site**

- Madame Debrousse acquiert au début du XXe siècle le terrain et débute en 1907/1908 la construction d'un hospice pour vieillards
- Elle décède avant la fin de son projet
- L'AP-HP, suite à son legs, en devient propriétaire mais la gestion du site est confiée aux Hospices civils de Lyon, qui le transforment avec le temps en un hôpital pour enfants

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

- L'AP-HP est devenue propriétaire du site par legs de Mme Debrousse.
- L'AP-HP a dû demander une révision judiciaire du legs, et notamment concernant sa clause d'inaliénabilité. Cette demande portait sur l'illégalité d'une telle clause, et la justification de l'arrêt de la vocation hospitalière du site, au regard des choix territoriaux des HCL et de l'incompétence territoriale de l'AP-HP sur le site (hors IDF).
- En contrepartie, et afin de respecter l'esprit du legs, l'AP-HP s'est engagée à investir le montant de la cession dans un projet de pôle mère-enfant (hôpital Necker), les HCL se sont engagés à appeler l'un de leurs sites du nom de Mme Debrousse, et l'AP-HP s'est engagée également à faire porter au futur acquéreur l'entretien de la sépulture du mari de Mme Debrousse.

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

- Suite à la réorganisation de leurs implantations sur le territoire lyonnais, les HCL prévoient de quitter le site en 2008 et de le rendre à son propriétaire, l'AP-HP.
- L'AP-HP ne peut l'utiliser pour une activité hospitalière (compétence territoriale) et décide de le vendre.

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

- La direction en charge du patrimoine.

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

- Prétude en amont pour définir les grandes orientations du futur projet (architecte).
- Étude de faisabilité technique et de programmation (architecte, urbaniste, paysagiste, BET) : Atelier d'architectes Bruno Dumetier (Lyon).
- Conseil pour la consultation publique : cabinet Mercury Consultants (Paris).

### ***La collectivité locale a-t-elle réalisé une étude de son côté ?***

Non.

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

- Pour la procédure de révision judiciaire du legs.
- Pour la mise au point des actes (promesse et acte authentique de vente).

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

- Ville de Lyon : l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme et la déléguée au développement urbain (urbanisme, PC, environnement, PLH...).
- Grand Lyon : le conseiller du président.
- Sainte-Foy-lès-Lyon : le cabinet du maire.

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

- L'établissement (AP-HP) n'a pas souhaité renseigner ce commentaire.

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

Deux principes ont prévalu sur le programme de reconversion : ne pas densifier le site (c'est-à-dire ne pas dépasser les 27 500 m<sup>2</sup> de SHON existants) et donner une dominante logement au projet (possibilité de faire un hôtel). Le projet final se décompose ainsi :

- 141 logements libres,
- 38 logements sociaux.

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

Une consultation publique, en 2 phases, a été mise en place :

- la première consistait en un appel à candidature dont les réponses devaient comporter une présentation des équipes (promoteur logement et architecte a minima) et un avant-projet sommaire de l'architecte,
- une seconde phase, au cours de laquelle quatre groupements sélectionnés ont pu être auditionnés par le comité de pilotage, leur a permis d'approfondir leur offre.

Le comité de pilotage partenarial comprenait :

- le directeur général de l'AP-HP,
- le directeur général des HCL,
- le maire de Lyon,
- le maire de Sainte-Foy-lès-Lyon,
- le président du Grand Lyon.

### ***Quel fut l'acquéreur ?***

Vinci Immobilier.

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

Non.

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

Le PLU a été modifié en 2005 pour la faisabilité du projet de reconversion. Ont notamment été modifiés les articles permettant une vocation logement et hôtellerie de la zone et d'uniformiser la hauteur des bâtiments.

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

- Inventaire patrimonial : 2004.
- Décision de valorisation : 2005.
- Mission passée auprès de prestataires : 2005.
- Durée de l'étude : 6 à 8 mois.
- Adoption d'un projet : début 2006.
- Mise en vente : avis de publicité le 20/07/2006 (choix du lauréat : CA de 07/2008).
- Signature du compromis : 07/2010.
- Modification de PLU : 2005.
- Acte de vente : 12/2010.
- Réalisation des travaux par l'acquéreur : en cours.

### ***Éléments à retenir***

L'AP-HP souligne la volonté d'aller au bout de l'opération et l'esprit de coopération entre elle, les HCL et les collectivités locales.



Vue aérienne de l'hôpital Debrousse à Lyon

## **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

AP-HP  
.....  
pilotage  
.....

Autres ressources sur : ,  
**Immobilier**

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production