

<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

#### ↪ 3.8. Clinique Cantini: Assistance Publique - Hôpitaux de Marseille

##### *Site concerné*

- Clinique médico-chirurgicale Jules-Cantini à Marseille.

##### *Surface totale des constructions*

4 132 m2 hors oeuvre

##### *Superficie du site*

0,75 ha

##### *Typologie du site*

Monobloc de 1923 RDC + 3 niveaux avec extension de 1962 et un internat

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

- Dans le périmètre de protection de deux bâtiments historiques, la bastide du XVIIe siècle (la Magalone) et l'immeuble la Cité radieuse de Le Corbusier. Bâtiment situé au centre d'un lotissement privé pavillonnaire résidentiel dit « Préboisé » créé le 27 février 1930.

##### *Historique du site*

Clinique moderne Michelet édifiée en 1923, devenue pendant la guerre école militaire d'administration, reprise après liquidation judiciaire en 1944 par la chambre de commerce de Marseille, puis en 1948 par la caisse régionale de Sécurité sociale et enfin devenue clinique médico-chirurgicale Cantini suite à son acquisition par l'Assistance publique de Marseille. Haut lieu de la cardiologie, fermée définitivement le 17 décembre 1990 par transfert des activités dans un nouveau pavillon Cantini de l'hôpital Sainte-Marguerite, c'est dans cet établissement qu'a été greffé Emmanuel Vitria, décédé le 11 mai 1997. Il fut un des premiers patients à bénéficier d'une transplantation cardiaque et détint pendant de nombreuses années le record de longévité avec 6 738 jours. L'opération fut réalisée le 27 novembre 1968 par l'équipe du professeur Edmond Henry, dans le service du professeur Jouve.

<http://www.ciq-sainteanne.fr/evenements.php>

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

- Acquisition à la suite d'un échange de propriétés entre l'Assistance publique de Marseille et la caisse régionale de Sécurité sociale du Sud-Est acté le 1er février 1951.

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

En décembre 1990, les activités de soins hospitaliers se sont arrêtées sur le site, et celui-ci fut utilisé comme zone d'archivage médical. Durant cette période, l'établissement fit l'objet d'un gardiennage par un agent retraité de l'Assistance publique logé dans un petit pavillon attenant à la clinique. Cette solution a permis d'éviter les dégradations, squats et autres désagréments.

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

- L'équipe de la dotation non affectée (DNA) en charge de la valorisation patrimoniale sous l'autorité du DGA.

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

Aucune mission n'a été passée.

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

Aucune étude n'a été menée.

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

L'établissement dispose de deux juristes au sein de son service DNA et d'une direction des affaires juridiques qui peut venir en soutien si nécessaire ; en outre, l'AP-HM recourt aux conseils des notaires et aux avis du Centre de recherche, d'information et de documentation notariale de Lyon.

<http://www.cridon-lyon.fr/>

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

Un contact permanent a été assuré avec le secrétaire général adjoint de la ville de Marseille en charge de la supervision des opérations d'urbanisme, des instructions de permis de construire et des autorisations d'aliéner. Ce suivi a permis d'exempter cette opération de tout quota de logement social ou de primo-accédants de nature à réduire l'objectif de valorisation.

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

Situé dans un lotissement pavillonnaire privé, ce projet devait obéir à la fois aux règles habituelles d'urbanisme et aux contraintes propres au lotissement. Une information préalable de l'assemblée générale des colotis (« association syndicale autorisée ») ainsi que du comité de quartier (CIQ) a facilité l'acceptation de l'évolution du site, malgré les recours déposés. L'AP-HM veille dans toutes ses opérations de valorisation à entretenir une relation étroite avec les comités de quartier et la présidente de cette confédération de CIQ très influente dans la ville (<http://www.confederationciq.fr/>).

Une modification du règlement de copropriété du lotissement a été nécessaire pour permettre la réalisation du projet retenu.

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

Valorisation du site dans un objectif de réalisation de logements compatibles avec le lotissement : maisons individuelles et petits collectifs.

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

- Désaffectation des locaux, puis déclassement du bien.
- Appel à projets sur la base d'un cahier descriptif du bien et de sa constructibilité.
- Mise à prix fixée par la commission de valorisation du patrimoine avec un prix plancher construit à partir d'une double évaluation. France Domaine/ évaluateur privé.
- Examen par la commission de valorisation du patrimoine (qui comprend à parité des représentants de la direction de l'AP-HM (finances, patrimoine DNA) et de la direction régionales des finances publiques (trésorier, France Domaine, DRFIP) des 18 offres reçues.
- Proposition d'attribution au directeur général.
- Choix du mieux-disant fondé sur le prix, la crédibilité de l'acquéreur, la faisabilité du projet au regard des contraintes d'urbanisme et d'acceptabilité, l'analyse des conditions suspensives...

**Quel fut l'acquéreur ?**

Meunier Méditerranée groupe BNP-Paribas immobilier.

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

Aucun montage spécifique n'a été mis en place

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

Le PLU n'a pas eu à être modifié.

**Planning général de l'opération**

- Inventaire patrimonial : fiche descriptive du bien valorisé au sein de l'inventaire général du patrimoine au sein de l'établissement réalisée en 2004.
- Décision de valorisation : délibération du conseil d'administration de 2002.
- Mission passée auprès de prestataires : évaluation France Domaine du 5 août 2002.
- Durée de l'étude et adoption d'un projet : élaboration du cahier des charges 4e trimestre 2004.
- Mise en vente :
  - publicité : janvier 2005,
  - analyse des offres : mars 2005,
  - choix : avril 2005.
- Signature du compromis :
  - promesse de vente : 6 juillet 2005,
  - permis de démolir et de construire délivrés en octobre 2006,
  - recours contre le permis de construire par 7 colotis devant le tribunal administratif le 7 janvier 2007 ; adaptation du projet, permis modifié obtenu le 13 mars 2008 et désistement des plaignants,
  - réitération de la promesse de vente le 2 juin 2008.
- Modification de PLU : non.
  - Modification du lotissement par arrêté municipal du 5 octobre 2006.
- Acte de vente : 29 juillet 2008.
- Réalisation des travaux par l'acquéreur :
  - début des travaux et démolition : novembre 2008,
  - livraison de l'opération : printemps 2010.

**Éléments à retenir**

Attention particulière sur la gestion du bien désaffecté jusqu'à sa cession. Important travail d'explication, de concertation pour limiter les risques liés au permis de construire. Choix d'un projet compatible avec le plan d'urbanisme et d'un promoteur désireux et capable d'aboutir dans les délais attendus. L'impact d'une étude de reconversion aurait probablement facilité l'avancement du projet de reconversion



La clinique Jules-Cantini à Marseille

**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

Autres ressources sur : ,  
**Immobilier**

Date de parution : 06/12/2013

Télécharger la production