



**CENTRE HOSPITALIER RÉGIONAL UNIVERSITAIRE DE NANCY**

**DIRECTION DES ACHATS DU GHT SUD LORRAINE**

## **APPEL D'OFFRES 2025**

**Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :**  
**VALORISATION ET PRÉCONISATIONS STRATÉGIQUES**  
**DANS LE CADRE DE LA CESSION D'ACTIFS**  
**IMMOBILIERS COMPLEXES EN ZONE URBAINE**

---

Cahier des Clauses Techniques Particulières

**CCTP AO\_2025\_011**

---

## SOMMAIRE

I.	PRÉSENTATION DU CHRU DE NANCY .....	3
II.	ÉLÉMENTS DE CONTEXTE .....	4
III.	DÉTAIL DE LA MISSION CONFÉE .....	4
IV.	SITES URBAINS CONCERNÉS PAR LA MISSION .....	5
V.	PRESTATIONS ATTENDUES .....	5
VI.	ÉQUIPE DÉDIÉE - COMPÉTENCES .....	7
VII.	DÉLAIS ET MODALITÉS DE RÉALISATION DES PRESTATIONS .....	7
VIII.	LIVRABLES .....	8
IX.	ANNEXES AU CCTP .....	9

## I. PRÉSENTATION DU CHRU DE NANCY

---

Le Centre Hospitalier Régional Universitaire de Nancy, établissement support du groupement hospitalier Sud-Lorraine (GHT7), est un établissement de référence et de recours dans la région Grand Est, aux côtés de Strasbourg et Reims.

Créé en 1958 avec la réforme initiée par Robert Debré, il existe aujourd'hui 29 Centres Hospitaliers Régionaux Universitaires répartis sur le territoire français. Ayant passé une convention avec une université, à la différence des autres centres hospitaliers, Ils ont quatre missions :

- Les soins dont des missions d'intérêt général avec les activités des services d'urgence ou des centres anti-poisons par exemple et des activités dites "de recours" notamment pour les maladies rares grâce à un plateau technique très développé, des services surspécialisés et une coordination dans le parcours de soin
- La prévention par des actions de santé publique, de prévention et d'éducation sanitaire des patients accueillis, des campagnes collectives d'information du grand public et des actions coordonnées avec les réseaux associatifs (sida, toxicomanie, lutte contre le tabagisme, risques cardio-vasculaires, médecine sociale et humanitaire...)
- La formation des étudiants (médecins, pharmaciens, chirurgiens-dentistes, infirmiers, aides-soignants, masseur-kinésithérapeutes, ergothérapeutes, manipulateur radio, sage-femme, ...)
- La recherche clinique, fondamentale et translationnelle

Ils assurent également un rôle de planification régionale des soins sur un territoire de santé. Le CHRU de Nancy est l'établissement support du GHT Hôpitaux Sud Lorraine.

Le CHRU de Nancy est organisé sur 7 sites de soins distants de 8 km environ :

- **Hôpitaux de Brabois**, rue du Morvan, 54500 Vandœuvre-lès-Nancy ;
- **Hôpital Central**, 29 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 54000 Nancy ;
- **Maternité Régionale et Universitaire**, 10 avenue du Dr Heydenreich, 54000 Nancy ;
- **Centre chirurgical Emile Gallé**, (Orthopédie, traumatologie et chirurgie de la main), 49 rue Hermite, 54000 Nancy ;
- **Hôpital Saint Julien**, (Unité de Soins Palliatifs, SSR et USLD), 1 rue Foller, 54000 Nancy ;
- **Centre de long séjour Saint Stanislas**, 9 rue des Fabriques, 54000 Nancy
- **Centre odontologique Heydenreich**, 2 avenue du Dr Heydenreich, 54000 à Nancy

À ces 7 sites viennent s'ajouter :

- **Tour Marcel BROT**, site dédié principalement à la formation, 1 rue Joseph Cugnot, 54000 Nancy ;
- **Hôpital Marin**, site administratif, 29 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 54000 Nancy ;
- **Internat Apollon**, 67 boulevard Lobau, 54000 Nancy ;
- **Crèche Jacques Callot**, 18 avenue Paul Doumer, 54 000 Nancy.

## II. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

---

Le CHRU de Nancy, est caractérisé par un parc immobilier dispersé et vieillissant. La majorité des bâtiments ont été construits dans les années 1880 -1930. Deux autres tranches de constructions ont été réalisées ensuite dans les années 1960 -1970 puis dans les années 2005 - 2010.

Cette multiplication de bâtiments génère des surcoûts de fonctionnement, liés à une redondance de moyens (services éclatés), à des bâtiments inadaptés (de 12 à 20 lits par unité), déclarés non conformes (dont la Barre de Brabois) et très sectorisés (peu de possibilités de mutualisations d'équipements). L'évaluation du ratio de surface au lit est de 220 m<sup>2</sup>/lit et est considéré comme hors des normes, représentant le double des surfaces normalisées selon les critères ANAP.

Plusieurs évolutions structurelles dont la fusion du CHRU avec la Maternité Régionale en janvier 2014 puis avec le Centre Chirurgical Emile Gallé en décembre 2015 ont conduit à un élargissement du patrimoine immobilier vétuste et non conforme.

Le 19 mars 2021, le ministre de la Santé a acté le Schéma Directeur Immobilier de Nancy lors d'une communication officielle. Le dossier a fait l'objet d'une contre-expertise en juillet 2021 et d'un passage en Conseil National de l'Investissement en Santé.

Dans ce contexte, le CHRU, l'ARS Grand-Est et l'État ont donc validé la conduite d'un ambitieux projet immobilier de l'offre du CHRU avec la construction du Nouvel Hôpital de Nancy (NHN). Ce nouveau projet est issu d'un plan de refondation visant la viabilité médico-économique et d'un projet médico-soignant (2018-2022) renouvelé pour les années 2025-2030.

Ce projet global, dont la mise en exploitation est prévue à l'horizon 2031, se traduit par la reconfiguration complète du site de Brabois et un plan de cession des sites hospitaliers urbains.

Devant la multiplicité des sites de soins et la vétusté des locaux (7 sites de soins à ce jour et un taux de vétusté global de 60%), le CHRU de Nancy a mis en place un schéma directeur immobilier. Celui-ci prévoit le regroupement de l'ensemble de ses activités MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique court séjour) sur le site de Brabois avec la construction du nouvel hôpital.

Le regroupement de ses activités MCO sur le plateau de Brabois entraînera l'arrêt de ses mêmes activités de soins de courts séjours sur de nombreux sites urbains en centre-ville de Nancy. Une activité MCO en centre-ville sera néanmoins maintenue mais uniquement sur une partie d'un seul site, pour réaliser une activité de proximité ambulatoire. Cette activité MCO résiduelle de court séjour maintenue en centre-ville devrait permettre en outre de regrouper toutes les activités gériatriques de moyen et long séjours localisées actuellement principalement sur les sites Saint Julien et Saint Stanislas.

Le site de centre-ville pressenti pour le maintien de ses activités de soin est l'hôpital central et le bâtiment de neurochirurgie Jean LEPOIRE.

## III. DÉTAIL DE LA MISSION CONFÉE

---

Le CHRU a besoin d'une valorisation urbanistique et financière du patrimoine urbain dont il n'aura plus l'usage, et qui représente **17 hectares fonciers cadastraux et plus de 182 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties**.

L'objectif de cette mission est de fixer la valeur la plus haute possible pour chacun des sites urbains, compatible avec le marché immobilier local tout en incluant des éléments de programme demandés par les collectivités locales ou les services de l'état concernés (DDT, DREAL, DRAC...).

Cette valeur devra être appréciée à la date du rendu du livrable et établira une perspective d'évolution pour la période 2025-2035.

Le Titulaire proposera une valorisation sur la base d'une étude urbaine et capacitaire à réaliser pour chacun des sites en tenant compte des contraintes liées aux installations techniques (production de chaleur et d'électricité principalement) situées sur certains sites.

Il devra s'entourer des compétences nécessaires pour proposer une vision urbaine d'ensemble dans le cadre la reconversion de ce vaste patrimoine urbain. Il précisera dans son mémoire les profils dont il entend s'entourer pour cette mission (aménageur, architecte urbaniste, architecte patrimonial, architecte conseil, paysagiste etc...), et détaillera les rôles de chacun.

L'étude de valorisation devra en outre comprendre une présentation détaillée de chaque site, de son emplacement, de son environnement urbain, de ses principales caractéristiques, complétée de photos.

Le livrable devra être communiqué dans un format modifiable.

## IV. SITES URBAINS CONCERNÉS PAR LA MISSION

La mission porte sur la valorisation des sites urbains et ne concerne donc pas le recensement des actifs immobiliers à céder.

Les sites sont localisés sur le plan en annexe 1 et les numéros des parcelles de chaque site figure en annexe 2.

	SITE <i>Superficies en m²</i>	SURFACE CADASTRALE	EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS	SURFACE DANS ŒUVRE (SDO)	SURFACE DE PLANCHER (SP)
1	HOPITAL CENTRAL	72 670	33 878	91 322	88 452
2	MATERNITE REGIONALE	46 493	19 148	43 802	39 946
3	CENTRE CHIRURGICAL EMILE GALLE	10 145	3 553	14 535	14 165
4	TOUR MARCEL BROT	5 524	2 200	9 342	8 453
5	HÔPITAL SAINT JULIEN	26 247	9 551	24 459	25 737
6	HÔPITAL MARIN	7 680	1 754	2 885	2 883
7	INTERNAT APOLLON	2 638	572	1 510	1 370
8	CRECHE JACQUES CALLOT	6 551	1 613	1 470	1 434
		<b>177 948</b>	<b>72 269</b>	<b>189 325</b>	<b>182 440</b>

## V. PRESTATIONS ATTENDUES

La prestation d'expertise immobilière souhaitée comportera ainsi à minima les éléments suivants pour chacun des sites concernés par la mission :

- **Analyse du marché immobilier** : étudier le marché local, l'inscrire dans la dynamique du marché national pour anticiper les opportunités et les risques (demande pour les actifs immobiliers hospitaliers, tendances des prix) ;

- **Etat des lieux patrimonial, réglementaire et technique** des différents sites concernés par la mission. À cet effet, le titulaire prendra contact avec les interlocuteurs et services compétents pour dresser cet état des lieux : services de la DRAC et des collectivités locales, Architecte des Bâtiments de France si le bien est protégé, DREAL (aspects environnementaux notamment), SRA (Service régional de l'Archéologie), commune, communauté de communes, ... ;

Le titulaire établira des recommandations sur les études techniques préalables et les diagnostics à réaliser par le CHRU de Nancy en amont des cessions.

- **Identification des investisseurs potentiels** : promoteurs, investisseurs institutionnels, acteurs de la santé, notamment), porteur de projet culturel par exemple ;
- **Proposition de scénarii de reconversion** et sélection de 2 scénarii en accord avec le CHRU de Nancy ;

Le titulaire proposera une programmation qui lui paraît répondre le plus efficacement aux contraintes et capacités du marché immobilier local, et établira un argumentaire pour justifier ce choix.

Le titulaire veillera notamment à prendre connaissance des objectifs des collectivités en termes de projet urbain et à présenter des scénarii en adéquation avec ceux-ci. Le titulaire organisera ainsi avec les collectivités territoriales des espaces d'échange permettant d'envisager la vocation des sites à céder, et la configuration qui leur serait préférentiellement affectée.

- **Vérification de la validité et de la pertinence des scénarii** envisagés et du planning de cession avec la Ville de Nancy, la Métropole du Grand Nancy et des opérateurs immobiliers (test opérateur) ;
- **Etude de valorisation des sites urbains du CHRU** sur la base d'une étude urbaine et capacitaire intégrant les 2 scénarii retenus ;
- **Recommandations stratégiques** sur le planning de cession, l'allotissement et les éventuels découpages cadastraux. ***Le planning de libération des locaux et sites peut être adapté en fonction de la stratégie des cessions et de l'état du marché, en particulier pour les sites St Julien, Maternité et Marin, ceci afin d'étaler les ventes ;***
- **Planification fiscale** : optimiser les aspects fiscaux liés à la cession (TVA, plus-values, exonérations possibles pour des missions de santé publique).

La mission veillera à mettre en relief :

- Une priorisation dans le cadencement des cessions en vue de l'optimisation de la valorisation des biens à vendre. Cette priorisation devra s'apprécier au regard de la stratégie de mise en exploitation progressive des bâtiments hospitaliers dans le cadre du projet architectural du site de Brabois ;
- Les contraintes légales et réglementaires liées aux opérations de cession, en particulier sur le plan des exigences environnementales, urbanistiques ou culturelles ;
- L'opportunité ou non de réaliser des divisions cadastrales, des allotissements ou des viabilisations des parcelles à vendre, éventuellement ;
- L'analyse du PLU et les modifications à y apporter et les modalités (mise en compatibilité, modification ou révision du PLU).

Pour mener à bien sa mission, le titulaire pourra s'appuyer sur la documentation technique détenu par le CHRU de Nancy (notamment plans aériens et réseaux, diagnostics existants, état des servitudes, ...).

## VI. ÉQUIPE DÉDIÉE - COMPÉTENCES

---

L'équipe en charge des prestations sera sous la responsabilité d'un chef de mission disposant de solides compétences et d'une expérience significative sur des projets similaires, si possible dans le domaine de la santé (centres hospitaliers / cliniques).

Il veillera à être accompagné par des collaborateurs/intervenants compétents et reconnus apportant une véritable plus-value.

L'organigramme de l'équipe dédiée sera présenté dans le mémoire technique du candidat, il précisera le rôle de chacun des membres et à quelles étapes ils interviennent. **Les CV incluant les expériences seront joints en annexe.**

## VII. DÉLAIS ET MODALITÉS DE RÉALISATION DES PRESTATIONS

---

### 1) Délais

#### **TRANCHE FERME**

L'étude de valorisation des 8 sites urbains (phase 1) doit être réalisée **au plus tard le 15/11/2025**.

La stratégie de cession patrimoniale de 4 sites sur les 8 (phase 2) doit être réalisée au plus tard le **15/02/2026**. Sont uniquement concernés :

- Hôpital central
- Maternité régionale
- CCEG
- Tour Marcel Brot

L'actualisation de la valorisation des 8 sites devra être réalisée au **plus tard le 15/11 de chaque année\***.

#### **TRANCHES OPTIONNELLES**

La stratégie de cession patrimoniale (par site) devra être réalisée dans un **délai maximum de six mois** après leur affermissement. Sont concernés :

- Hôpital Saint Julien
- Hôpital Marin
- Internat Appolon
- Crèche Jacques Callot.

**\*La valorisation des sites sera réactualisée tous les ans sur la base des mêmes indices utilisés initialement et sous le même format. Cette actualisation aura lieu 12 mois après la remise du rapport précédent et ce sur toute la durée du marché, soit une valorisation initiale et 4 valorisations actualisées.**

Seuls les retards imputables au CHRU de Nancy ou demandés par celui-ci peuvent justifier la prolongation des délais mentionnés ci-dessus.

Ainsi, le Titulaire pouvant être tributaire pour l'exécution de ses prestations, de démarches ou fournitures de documents du ressort du CHRU de Nancy, il lui appartient de signaler par courrier recommandé tout retard de la part de ce dernier de nature à le contraindre à ne pas respecter les délais.

Le délai d'exécution se trouverait alors prolongé du nombre de jours calendaires séparant l'envoi de ce courrier et l'envoi par le CHRU de Nancy des éléments requis ou de l'exécution des démarches requises.

**La signature d'un compromis de vente au cours de la mission du titulaire rend caduque la poursuite de l'accompagnement au titre du site potentiellement cédé et donc les paiements forfaitaires éventuels liées à la poursuite du projet d'évaluation.**

## **2) Modalités de réalisation de la mission**

Le travail du Titulaire sera réalisé de manière interactive avec le CHRU de Nancy lors de chaque étape de la mission. Il pourra s'appuyer sur un comité de pilotage constitué par le CHRU de Nancy et sur le Directeur de projet qui sera son interlocuteur dédié. Le titulaire organisera autant de réunions que nécessaires pour mener à bien ses missions.

Le comité de pilotage du CHRU de Nancy sera composé de :

- Chef du DTALDD (Département Territorial Achats, Logistiques et Développement Durable), **directeur de projet** ;
- Chef du DTAINH (Département Territorial Architecture & Ingénierie – Nouvel Hôpital) ou son représentant ;
- Chef du DSIT (Département Stratégie, Innovation & Territoires) ou son représentant ;
- Directeur de cabinet du CHRU de Nancy,
- L'attachée en charge des affaires patrimoniales du CHRU de Nancy.

Aucun rendez-vous ou consultation d'un tiers n'aura lieu sans l'accord et la présence d'au moins un membre du comité de pilotage du CHRU de Nancy.

Le Titulaire devra également rendre compte de l'avancement à chaque étape des différentes phases au comité de pilotage du CHRU de NANCY afin qu'il puisse valider celles-ci.

Le soumissionnaire indiquera dans son mémoire technique le nombre de réunions prévues pour la bonne réalisation de la mission ainsi que leurs modalités (visio ou réunion en présentiel au CHRU de Nancy, durée, ...). Il s'engage à produire et à communiquer aux participants un compte-rendu détaillé de chaque réunion dans les 5 jours ouvrés.

**Les scenarii de valorisation seront sélectionnés en concertation avec le CHRU de Nancy au cours d'une réunion dédiée.**

Le titulaire et le comité de pilotage rendront compte à un comité stratégique des cessions (COSTRAT cession), co-présidé par le Directeur Général et le Président de la CME. Le Préfet et le Président du Conseil de Surveillance du CHRU de Nancy pourront être conviés.

Le titulaire aura en charge les supports de présentation et les comptes-rendus de toutes les réunions qu'il soumettra à l'avis préalable du CHRU de Nancy avant diffusion.

## **VIII. LIVRABLES**

---

Le soumissionnaire détaillera dans son mémoire technique les livrables remis dans le cadre de sa mission. Ils seront transmis selon les modalités suivantes :

- **Comptes rendus de réunions :**
  - 1 exemplaire électronique pour chaque participant



- **Documents intermédiaires (livrables provisoires) :**
  - 1 support informatique pour les membres du COPIL
- **Documents finaux** (livrables définitifs):
  - 3 exemplaires sur support papier relié au format A4
  - 1 support informatique pour les membres du COPIL

Les fichiers informatiques seront modifiables et adaptables au format Office 2007 (Word, Powerpoint et Excel ou autres suivant le livrable concerné).

Tous les tableaux figurant dans les livrables devront être communiqués également séparément au format Excel.

## **IX. ANNEXES AU CCTP**

---

- **Annexe 1** : Localisation des sites
- **Annexe 2** : Parcelles cadastrales des sites