Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la commercialisation des sites du CHRU de Nancy
NOTE DE PRESENTATION

PRESENTATION 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.

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

Le CHRU de Nancy est propriétaire de ces différents sites à l'exception du Centre odontologique Heydenreich.

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.
- **Le sanatorium Spillmann**, site désaffecté depuis 2006 et situé 6 allée Paul Spillmann, 54690 Lay-Saint-Christophe

CONTEXTE DE LA MISSION

Le CHRU de Nancy, est caractérisé par un parc immobilier dispersé et vieillissant.

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).

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 2031/2032, se traduit par la reconfiguration complète du site de Brabois et un plan de cession des sites hospitaliers urbains.

OBJECTIFS GENERAUX DE LA MISSION

Le prestataire devra conseiller et accompagner le CHRU de Nancy dans la cession de ses sites immobiliers. Il s'agit majoritairement de sites urbains complexes représentant 17 hectares fonciers cadastraux et plus de 182 000 m² de surfaces bâties.

Il s'agit d'une mission complexe et stratégique à mener sur une temporalité longue, avec des implications financières conséquentes et politiques.

Le titulaire défendra les intérêts du CHRU de Nancy dans un contexte de travail concerté avec le CHRU de Nancy, les collectivités et plus particulièrement la Métropole du Grand Nancy. Il devra être à l'initiative des actions à engager, assurer leur cadencement et produire tous les documents nécessaires à leur mise en œuvre et suivi.

Il accompagnera également l'établissement dans la commercialisation de tout ou une partie ses sites. Le planning de libération des sites n'étant pas encore figé à date, le candidat devra pouvoir s'adapter aux contraintes et incertitudes liées notamment au projet du Nouvel Hôpital de Nancy.

DESCRIPTIF DE LA MISSION

La prestation attendue se décompose en plusieurs volets :

1. **Accompagnement du CHRU dans les échanges avec les collectivités sur le devenir des sites urbains**

Pour mener à bien la cession de ses sites urbains, le CHRU de Nancy va être amené dans les années qui viennent à échanger avec les collectivités et différents acteurs institutionnels. Ces rencontres permettront d'identifier les attentes des différents acteurs sur la reconversion des sites urbains et de travailler sur une vision commune.

Le titulaire devra accompagner voire représenter le CHRU de Nancy lors de réunions avec les collectivités et les institutions.

Il proposera son expertise afin de mettre en place un accompagnement urbanistique, juridique et stratégique au profit du CHRU de Nancy. Il coordonnera et animera les échanges dans un objectif de défense des intérêts du CHRU de Nancy.

2. Accompagnement à la commercialisation des sites

Le CHRU de Nancy envisage de vendre ses sites urbains ainsi que potentiellement d'autres sites tels que le sanatorium Spillmann à Lay St Christophe.

Les superficies actuelles des sites potentiellement commercialisables par le CHRU de Nancy dans les années qui viennent figurent dans le tableau ci-dessous, sans que celui-ci ne soit exhaustif :

SITE *Superficies en m²*	VILLE	SURFACE CADASTRALE	EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS	SURFACE DANS ŒUVRE (SDO)	SURFACE DE PLANCHER (SP)
HOPITAL CENTRAL	NANCY	72 670	33 878	91 322	88 452
MATERNITE REGIONALE	NANCY	46 493	19 148	43 802	39 946
CENTRE CHIRURGICAL EMILE GALLE	NANCY	10 070	3 553	14 535	14 165
HÔPITAL SAINT JULIEN	NANCY	26 247	9 551	24 459	25 737
HÔPITAL MARIN	NANCY	7 680	1 754	2 885	2 883
TOUR MARCEL BROT	NANCY	5 524	2 200	9 342	8 453
INTERNAT APOLLON	NANCY	2 638	572	1 510	1 370
CRECHE JACQUES CALLOT	VANDOEUVRE LES NANCY	6 551	1 613	1 470	1 434
SOUS-TOTAL SITES URBAINS		**177 873**	**72 269**	**189 325**	**182 440**
SANATORIUM PAUL SPILLMANN	LAY ST CHISTOPHE	35 101	*NC*	*NC*	*NC*

Les candidats noteront que les sites urbains pressentis représentent à eux seuls une surface cadastrale de près de 18 Ha en centre-ville.

Le candidat prendra à sa charge et pilotera, en parfaite collaboration avec le CHRU de Nancy, la commercialisation de tout ou une partie de ces sites en fonction du planning et des priorités validées par le CHRU et ses instances.

PROFIL DE CANDIDATS RECHERCHE

Le candidat devra se prévaloir d'une **haute expertise dans la commercialisation de sites hospitaliers complexes**, avec des **références solides sur des projets similaires** menés dans des établissements publics de santé de type CHU. Il disposera en outre d'une bonne connaissance du bassin nancéen et du marché immobilier local.

Il est rappelé ici que l'accompagnement attendu supposera une présence régulière sur Nancy et une grande disponibilité de la part du titulaire.

Le candidat devra donc présenter toutes les capacités et compétences nécessaires à la mise en œuvre des missions qui lui seront confiées (immobilières, juridiques, urbaines, techniques…). Pour des sujets spécifiques, il devra être en capacité de faire appel à des prestataires extérieurs s'il ne bénéficie pas des compétences en interne.

Il est par ailleurs précisé que dans le cadre de la commercialisation des sites**, les preneurs retenus devront être juridiquement et financièrement totalement indépendants du titulaire.** Les candidats sont invités plus généralement à faire preuve de la plus grande transparence vis-à-vis du CHRU de Nancy sur leurs relations et tout éventuel conflit d'intérêt avec les interlocuteurs avec lesquels ils pourraient être amenés à travailler dans le cadre de la mission (collectivités, promoteurs locaux etc…)

Le candidat veillera à réunir une équipe dédiée à la mission (dite « équipe projet »), avec un chef de projet désigné en tant que point de contact privilégié du CHRU de Nancy. Il devra s'entourer de spécialistes compétents et prévoir les effectifs nécessaires au bon déroulement de la mission.

Compétences attendues

- Expertise en immobilier public
- Pratique des cessions immobilières complexes
- Connaissance des établissements publics de santé
- Maîtrise des principes de transparence et de mise en concurrence
- Compétences juridiques en urbanisme et en montage d'opérations immobilières