



BUREAU

Le mercredi 21 octobre 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30, en partie en présentiel et en partie par visioconférence, sous la présidence de Madame Aïcha BASSAL, Présidente du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

Mme Aïcha BASSAL
Mme Cécilia BLUMENTAL
M. Lucien BERTIN

Participait en visioconférence : Mme Cécilia BURGAUD

Étaient représentées :

Mme Fari SALIMY ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL
Mme Cécile BIR ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Absent excusé : M. Christophe JOUIN

Assistaient également à la séance :

Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 octobre 2026

Délibération n° 76/26 DGAHP

**Objet : NANTES – MALAKOFF – 2 RUE DU LUXEMBOURG – TRANSFORMATION DE LOCAUX
POUR LA REALISATION D'UN EQUIPEMENT DE SANTE – ENGAGEMENT DE PRINCIPE**

Considérant que :

I – Contexte

L'accès à la santé constitue un enjeu majeur de cohésion et d'égalité des territoires. Face aux difficultés rencontrées dans certains quartiers prioritaires, la Ville de Nantes porte une politique volontariste visant à favoriser et à soutenir l'installation et le maintien des professionnels de santé de proximité. Nantes Métropole Habitat contribue pleinement à cette dynamique territoriale. L'adaptation de locaux permettant l'accueil de professionnels de santé constitue un levier concret de la mise en œuvre des politiques publiques locales. Le projet d'équipement de santé sur Malakoff répond à cette demande et permettra de pouvoir proposer une offre de soins accessible au plus près des habitants du quartier.

Les locaux sont situés en pied d'immeuble de la tour de 16 étages, au 2 rue du Luxembourg à Nantes. D'une surface d'environ 283 m² répartie entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, ils étaient initialement occupés par le Centre médico-social (CMS) de Malakoff, exploité par le Conseil général.

À la suite du transfert du CMS dans l'immeuble du Sémaphore, les locaux ont été restitués en 2015 puis réaffectés à un usage tertiaire, notamment pour les besoins de Nantes Métropole Habitat.

Les travaux porteront sur la totalité du local.

II – Programme

Le projet prévoit la transformation de ces locaux en un équipement de santé destiné à accueillir des professionnels de santé. L'aménagement sera adapté à l'accueil du public et aux exigences d'un établissement recevant du public (ERP).

Le programme de travaux comprend notamment la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), avec ascenseur, le réaménagement intérieur, la création de points d'eau dans

chaque cabinet, ainsi que l'adaptation de la ventilation, de la climatisation, de l'éclairage et des dispositifs de sécurité incendie.

L'opération nécessite un changement d'usage des locaux actuellement tertiaires afin de permettre leur classement en ERP de 5e catégorie, type U (soins et santé). Les locaux concernés sont indépendants des logements situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.

Une convention d'occupation sera signée entre les preneurs et Nantes Métropole Habitat afin de sécuriser le montage.

III – Information des locataires

Les locataires de l'immeuble seront informés en amont du démarrage des travaux du calendrier prévisionnel du chantier et des nuisances susceptibles d'en résulter.

IV – Faisabilité financière de l'opération

- Prix de revient prévisionnel de l'opération

<u>Prix de Revient</u>	(TTC 20,0 %)	
Coût d'acquisition	0 €	
Coût réaménagement TTC	319 704 €	
<u>Frais d'actes et divers (FCO, portage fi)</u>	0 €	
TOTAL	319 704 €	<u>1 087 € / m² de SU facturables</u>

- Plan de financement prévisionnel de l'opération

Plan de Financement

Prêt de Mé sur RCB divers (*)	319 704 €	Surfaces privatives en m2 :	294,0	<u>Durée de location minimale : 10 ans</u>
<u>Subventions</u>	0 €	(en équivalents-logt)	4	
Total	319 704 €			

Loyer :

Taux de loyer annuel /m² de surfaces privatives/an :	140€ HT	(loyer d'équilibre*)
Taux de loyer annuel /m² de surfaces communes :	0 € HT	(pas de PC)
Loyer mensuel par stationnement :	0 € HT	(pas d'accessoires)
Estim charges annuelles/m² hors stationnements	nc	(en f° de l'usage précis du local)

Conditions de loyer permettant d'assurer l'équilibre annuel de la phase locative.

V– Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Esquisse / APS	Juin / Juillet 2026
	Elaboration et dépôt DAT / AT ERP	Septembre 2026
	APD / PRO / DCE	Septembre à Novembre 2026
	Instruction DAT / ERP	Septembre à Janvier 2027
	Consultation entreprises	Novembre 2026
	Attribution / Notification marchés travaux	Décembre 2026
Travaux	Démarrage travaux	Janvier 2027
	Durée des travaux : 6 mois préparation incluse	Janvier à Juin 2027
Livraison	Livraison au pôle Immobilier Spécifique	Juillet 2027

VI – Conclusions

- . Vu l'article R421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°09/26 du Conseil d'Administration en date du 13 mai 2026 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Approuve

L'engagement de principe de l'opération EQUIPEMENT DE SANTE 2 rue du Luxembourg à NANTES.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 21 octobre 2026



La Présidente du Bureau,
Aïcha BASSAL

PLAN DE LOCALISATION



