
BUREAU

Le mercredi 9 septembre 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30 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 Cécile BIR
Mme Cécilia BLUMENTAL
Mme Cécilia BURGAUD
Mme Fari SALIMY
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Christophe JOUIN ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Proximité et Clientèle,
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 9 septembre 2026

Délibération n° 64/26 DGAHP

**Objet : NANTES – 1 RUE DES RECOLLETS – REHABILITATION DE L'EHPAD LA MADELEINE
– ENGAGEMENT DE PRINCIPE**

Considérant que,

I – Contexte

L'EHPAD La Madeleine s'inscrit dans la politique publique d'accompagnement du vieillissement portée par la Ville de Nantes et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). L'établissement répond aux besoins du territoire en matière d'accueil et de prise en charge des personnes âgées dépendantes, en favorisant le maintien du lien social, l'accompagnement médico-social et le soutien aux familles.

Construit en 1987 dans le quartier de la Madeleine à Nantes, l'établissement bénéficie d'un environnement urbain de proximité, avec un accès facilité aux services, aux transports en commun et aux équipements du secteur. Cette implantation contribue à maintenir les résidents dans leur cadre de vie local et à favoriser les échanges avec leur environnement.

Sur le plan social, l'EHPAD accueille 80 résidents nécessitant un accompagnement quotidien dans les actes de la vie courante. Outre les places d'hébergement permanent, il comprend un accueil de jour permettant d'apporter une réponse adaptée aux différents niveaux de dépendance et de contribuer au maintien à domicile lorsque cela est possible.

L'établissement présente des besoins significatifs en matière de rénovation et de modernisation de ses locaux. Ces besoins s'inscrivent dans une démarche d'adaptation des conditions d'accueil et d'accompagnement aux caractéristiques des personnes accueillies, notamment au regard de leur vulnérabilité. Ils tiennent également compte des contraintes spécifiques liées à l'exploitation d'un établissement médico-social occupé en continu.

II – Programme

Le programme de l'opération prévoit la transformation de l'EHPAD en unités de vie, accompagnée d'une restructuration lourde des espaces à chaque niveau.

Cette réorganisation vise à repenser le cadre de vie des résidents, grâce à la création de maisonnées disposant chacune d'espaces semi-privatifs, tels qu'un salon et une salle à manger.

Les espaces collectifs et ouverts au public seront regroupés au rez-de-chaussée afin de favoriser les liens avec le quartier. Les locaux administratifs et les espaces de soins y seront également implantés pour améliorer le fonctionnement de l'établissement.

Par ailleurs, le projet comprend l'ajout d'un ascenseur supplémentaire afin de faciliter les déplacements des résidents et d'optimiser les flux logistiques.

Le programme intègre également la mise en place d'une ventilation ainsi qu'un système de désenfumage mécanique répondant aux exigences de sécurité incendie.

L'opération prévoit des travaux destinés à améliorer la performance énergétique et les performances environnementales du bâtiment. Une réflexion spécifique est menée sur le confort d'été et la gestion des températures dans les différents espaces lors des épisodes de canicule.

III – Information et concertation locataires

Les éléments de programmation présentés sont issus d'une démarche participative et immersive conduite avec l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) assurée par l'Atelier AA. Ce travail a été mené en étroite collaboration entre le CCAS de la Ville de Nantes, gestionnaire de l'établissement et garant du lien avec les résidents, leurs familles et le personnel, et Nantes Métropole Habitat, maître d'ouvrage de l'opération.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient et plan de financement : EHPAD hors accueil de jour

Total du prix de revient **TTC TDC: 13 143 890 €**

Plan de financement consolidé :

Apport PRC des EHPAD gérés par le CCAS	2 000 000 €
Subvention d'invnt PAI CNSA	2 425 994 €
Subvention d'invnt CD44	800 000 €
Subvention d'invnt NM (sur réha)	400 000 €
Subvention d'invnt VDN	1 200 000 €
Subvention d'invnt Caisses de Retraite compl	500 000 €
Prêt CDC PHARE 35 ans	5 817 896 €
TOTAL	13 143 890 €

Prix de revient et plan de financement : accueil de jour

Total du prix de revient **TTC TDC : 239 898 €**

Plan de financement consolidé :

Subvention d'invnt PAI CNSA	45 799 €
Subvention d'invnt NM (sur réha)	45 000 €
Prêt CDC PHARE 35 ans	149 099 €
TOTAL	239 898 €

Les redevances applicables avant et après travaux représentent les montants suivants :

- Redevance actuelle mensuelle / lit : 185 €
- Redevance de sortie mensuelle / lit : 253 €

Cette hausse a fait l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de l'établissement, le CCAS de la Ville de Nantes.

V- Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Elaboration Programme fonctionnel validé avec le CCAS de Nantes	Juin 2026
	Dépôt du dossier de financement prévisionnel	Août 2026
	Bureau du CA – engagement de principe	9 Septembre 2026
	Recrutement AMO / A2BCS	Septembre 2026
	Délibération du Bureau du CA	Septembre 2026
	Pub : Consultation des groupements Conception / Réalisation	Octobre 2026
	Jury Candidats Conception / Réalisation	septembre 2027
	Notification attribution Conception / Réalisation	Décembre 2027
	Dépôt du Permis de Construire	Juin 2028
Travaux	Démarrage travaux	Janvier 2029
	Durée des travaux	18 mois
Livraison	Livraison au CCAS Ville de Nantes	S2 2030

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

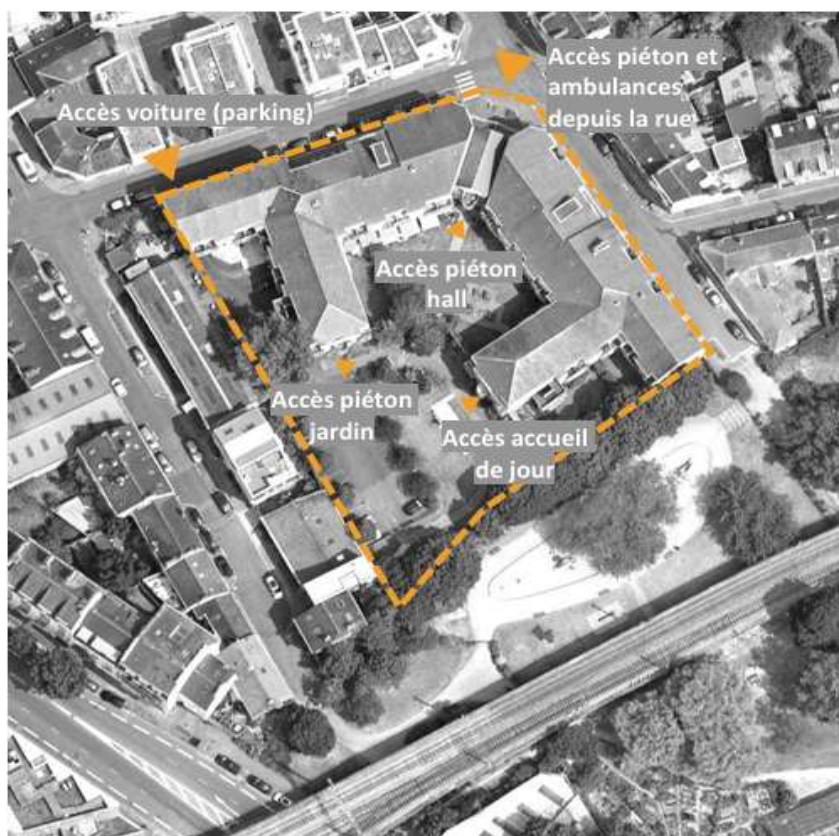
L'engagement de principe de l'opération portant sur la réhabilitation de l'EHPAD LA MADELEINE.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 9 septembre 2026,



La Présidente du Bureau,
Aïcha BASSAL

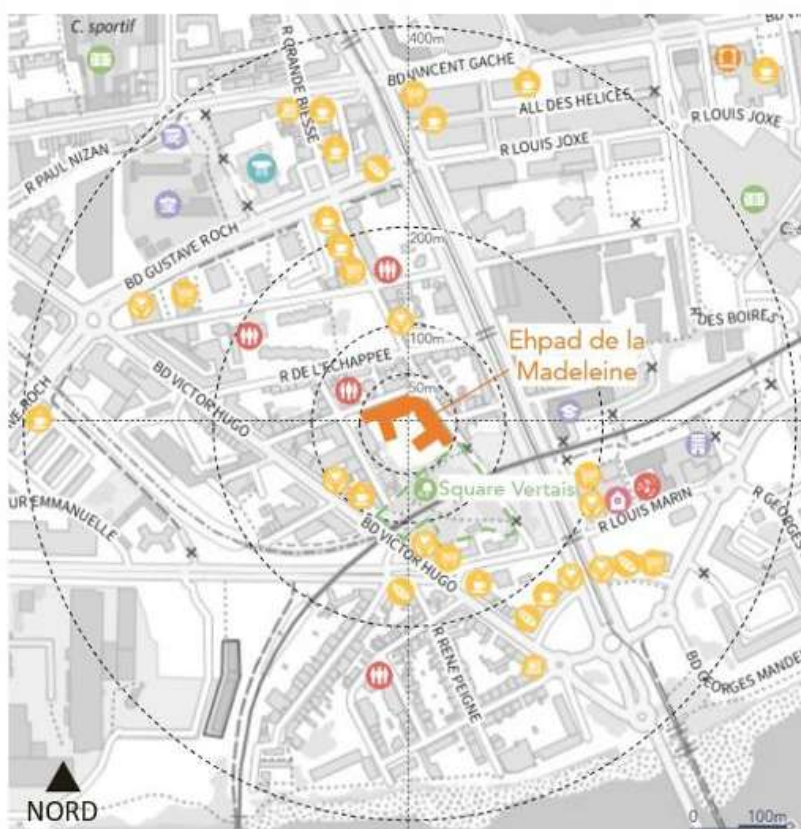


LEGENDE

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Limites parcellaires (parcelle 281)



Plan - Délimitation parcellaire - Google maps



LEGENDE

- | | |
|--|--|
|  Parc |  Cours de musique |
|  Complexe sportif |  Association |
|  Crèche |  Boulangerie |
|  École primaire |  Épicerie/Supermarché |
|  Supérieur / recherches |  Bien-être/Coiffure |
|  Logements étudiants |  Tabac/Presse |
|  Spécialistes de santé |  Café/Restaurant |
|  Monument historique |  Salle de spectacle |

Plan - Implantation de l'EHPAD La Madeleine à Nantes

CHAMBRE - EHPAD LA MADELEINE

ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR



Différentes zones au sein de l'appartement : coin salon, coin kitchenette / salle à manger, coin nuit



Une zone kitchenette dans un recoin de l'appartement, plus accessible pour les habitants



Des salles de bains accessibles et ordinaires où les aides sont intégrées dans la décoration

ACTUEL / FUTUR

