

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR
LA LOCATION OU L'ACHAT D'UN LOCAL DE BUREAUX ET
D'ACCUEIL EN VUE DU RELOGEMENT DE
L'AGENCE CPAM D'ALBERTVILLE ET DES SERVICES HEBERGES
ET LA VENTE DES LOCAUX ACTUELS**

Date et heure limite de remise des dossiers :

31 mars 2025 à 16 heures

PRESENTATION DE L'ORGANISME

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) de la Savoie est un organisme privé en charge d'une mission de service public : la gestion et la mise en œuvre de la sécurité sociale couvrant les risques maladie, maternité, invalidité et décès pour le Régime général en Savoie.

Elle est sous tutelle de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie (CNAM).

Elle compte 300 agents CDI répartis sur 5 sites sur l'ensemble du territoire de la Savoie.

Afin de répondre aux nouvelles normes en matière de sécurité et d'environnement, et de respecter les ratios d'occupation de l'espace des administrations, la CPAM envisage de louer ou d'acheter de nouveaux locaux pouvant reloger ses services et ceux de ses partenaires à Albertville d'ici 2025, et de vendre les locaux actuels sis au 20 rue Jacques PORRAZ.

Cet appel vise donc l'acquisition de nouvelles surfaces, dans un immeuble de bureaux de type tertiaire traditionnel.

Au titre du présent appel, la CPAM de la Savoie pourra soit s'intégrer dans un programme en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), soit acquérir un immeuble existant avec un agencement susceptible de répondre à ses attentes, sur la commune d'Albertville.

Par ailleurs, la CPAM de la Savoie souhaite mettre en vente le bâtiment actuel. Pour assurer à l'Assurance Maladie un équilibre financier au regard de la future acquisition, une offre d'achat du site actuel est envisageable.

ARTICLE 1- PERIMETRE DU PROJET

1.1 Projet d'achat ou de location de locaux à usage tertiaire

1.1.1 Caractéristiques générales

L'appel à manifestation d'intérêt concerne :

- L'acquisition de locaux existant ou en état de futur achèvement à usage tertiaire

ou

- La location simple ou en bail en état de futur achèvement avec option de levée d'achat de locaux à usage tertiaire.

La CPAM de la Savoie accepte de partager l'immeuble avec d'autres copropriétaires ou locataires. Toutefois, pour des raisons de sécurité interne, l'organisme donnera avantage aux immeubles ou projets programmés qui limiteront les charges de copropriété et favoriseront la sécurité des différents occupants du site.

Dans un souci de développement durable et de sécurité des personnes et pour répondre à la réglementation, le local proposé sera totalement conforme à toutes les normes en vigueur.

1.1.2 Situation géographique

Afin de respecter le maillage territorial, le site recherché devra se situer sur le territoire d'Albertville ou à proximité immédiate, sur un nœud de transports en commun et accessible par plusieurs modes de transport.

1.1.3 Capacité et surfaces

La configuration de l'immeuble devra prendre en compte l'organisation de l'Assurance Maladie. Le programme devra présenter une surface utile brute (SUB) d'environ 480 m²,

Il est souhaité une répartition sur un seul plateau, avec la possibilité d'intégrer un accueil du public (zone ERP)..

1.1.4 Organisation des surfaces

Les locaux et espaces de bureaux pourront être organisés de façon modulable et être assez polyvalents pour permettre l'installation de zones aux fonctions diverses (locaux techniques, espaces multifonctions, espaces de convivialité, bureaux concernant des activités variées, stockage...)

Le dispositif de cloisonnement devra permettre des restructurations fonctionnelles sans entraîner de travaux lourds avec intervention sur les sols, revêtements muraux, faux plafonds et faux planchers.

L'ensemble des locaux disposera d'une capacité à être réaménagé selon les évolutions fonctionnelles qui pourront être envisagées à moyen et long terme ;

Les espaces de travail devront répondre aux exigences de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 (JO du 12 février 2005) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Il sera privilégié un éclairage naturel pour les zones de travail.

1.1.5 Implantation de la zone ERP (accueil du public)

La zone ERP devra disposer d'une entrée/sortie distincte du reste des locaux. Ce passage devra être facilement accessible depuis la voie publique.

1.1.6 Caractéristiques techniques réseaux informatiques

Le cadrage technique des réseaux informatiques de l'Assurance Maladie est défini par le programme technique VDI joint en annexe du présent appel à manifestation d'intérêt. Les

équipements informatiques proposés par le candidat doivent répondre aux exigences inscrites dans ce document.

1.1.7 Parkings

Il est souhaité une zone de parking public à proximité des locaux.

La CPAM pourra acquérir entre 3 et 5 places de parking privatif.

1.1.8 Caractéristiques environnementales

Le projet proposé devra s'inscrire dans une logique de performance environnementale répondant à la RE2020, tant par son intégration dans son site d'implantation, qu'en termes de performance énergétique et de consommation d'énergie primaire.

1.2 Présentation du bâtiment actuel de la CPAM, pour éventuelle offre de rachat

Toute demande de visite est à adresser à : secretariat-direction.cpam73@assurance-maladie.fr

1.2.1 Description

Le bâtiment a été construit en 1955, et a connu une rénovation complète en 1992.

Sur une parcelle de 820 m², l'agence CPAM d'Albertville se compose d'un ensemble de bureaux sur 3 niveaux sur une surface plancher de 891 m² :

- Un sous-sol semi enterré : bureaux, salles de réunion dont l'une avec coin cuisine, local technique, chaufferie.
- Un rez-de-chaussée : hall d'entrée, box de réception client, openspace multi bureaux, sanitaires.
- Un étage : un openspace, des cabinets médicaux de consultations indépendants, des sanitaires

Les principaux travaux récents sont :

- La mise en accessibilité PMR de l'espace d'accueil en 2014
- Des travaux d'étanchéité sur un toit terrasse en 2024.

1.2.2 Situation géographique

L'agence de la CPAM est située au 20 rue Jacques PORRAZ, à proximité immédiate du centre-ville d'Albertville.

Le bien dispose donc d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 0.42 km, se situent des administrations, établissements scolaires (école, collège et lycée), des transports, des services de santé, des commerces.

ARTICLE 2 - MODALITES DE PRESENTATION DE L'OFFRE

Pour rappel et comme indiqué en 1.1, les attendus consistent en l'une des offres ci-dessous :

- Proposition d'acquisition d'un bien existant
- Proposition d'acquisition d'un bien en état de futur achèvement
- Proposition de location de surfaces existantes
- Proposition de location dans le cadre d'un bail en état de futur achèvement avec option de levée d'achat

2.1 L'opération de location ou d'achat de locaux

2.1.1 Achat d'un local déjà construit ou bâtiment existant

Si l'opération est réalisée dans le cadre de l'acquisition d'un bâtiment existant, le candidat devra produire un dossier comprenant les éléments suivants :

Copie du titre de propriété.

L'état d'occupation du bien et tout élément en justifiant à la date prévisible d'acquisition ;

Si copropriété :

- Le règlement de copropriété et le dernier compte-rendu de l'assemblée générale de la copropriété.
- Le carnet d'entretien à jour : adresse de l'immeuble, identité du syndic en exercice, références du contrat d'assurance multirisques de la copropriété, références des autres contrats d'assurance en cours dont dommages-ouvrage, travaux réalisés (ravalement de façade, remplacement de climatisation, ascenseur, canalisation, etc... DOE inclus) avec date de réalisation et liste des entreprises de travaux, échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés en assemblée générale.
- Fiche synthétique de la copropriété.

Notice descriptive du bâtiment et des installations existantes (câblage, climatisation, ascenseurs) et toute information se rapportant à la construction de l'immeuble et aux études techniques réalisées.

État du bâtiment : année de construction, travaux réalisés dans le bâtiment et sur les équipements depuis son acquisition par le candidat (DOE inclus), nature d'occupation et adaptabilité du bâtiment.

Toute note technique permettant de déterminer la qualité thermique, acoustique et environnementale du bâtiment.

Tableau détaillé des surfaces (SDP, SUB, SUN).

Plans de l'immeuble (intérieurs et façades) en .dwg.

Plan de situation.

Plan d'accès avec la nature des transports en commun de proximité.

Situation par rapport à la couverture numérique de la zone.

Ensemble des rapports et diagnostics nécessaires et obligatoires en cours de validité.

Accessibilité handicapés : mise aux normes à prévoir, visa ATT HAND du bureau de contrôle.

Frais de fonctionnement sur les trois (3) dernières années.

Charges grevant l'immeuble (hypothèques, servitudes de toutes natures, baux en cours, etc.).

Droit de préemption du ou des locataires – le cas échéant.

Assurances responsabilité biennale ou décennale.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

TVA éventuelle ou droit au bail éventuel.

Contrôles obligatoires des équipements techniques (ascenseurs, climatisation, portes et portails automatiques, dispositifs de détection incendie, bloc autonome d'éclairage sécurité, etc.).

Type de climatisation et raccordement réseau.

Sécurisation du site (dispositif de sécurité).

Proposition de prix accompagnée d'un prix au m² SDP, et par place de parking.

2.1.2 Achat d'un local à construire (VEFA)

Un permis de construire devra être déjà déposé et / ou obtenu selon les volumes proposés à l'acquisition, à la date de publication du présent l'appel à manifestation d'intérêt.

Le dossier de présentation de la proposition devra comporter les éléments suivants :

- Présentation détaillée et chiffrée notamment en m² SDP, du programme immobilier dans lequel s'inscrit la proposition.
- Stade d'avancement de l'opération (permis de construire, cadencement prévisionnel de mise en œuvre), maîtrise du foncier.

- Notice descriptive détaillée du bâtiment proposé.
- Tableau détaillé des surfaces (SDP, SUB) ainsi que les surfaces de bureaux prévues.
- Fiches techniques des matériaux et équipements
- Notices techniques descriptives permettant de juger les qualités thermiques et acoustiques du futur bâtiment.
- Plans et perspectives permettant de juger la qualité architecturale du projet dans son environnement.
- Plan de situation et des accès avec nature des transports en commun de proximité
- Situation par rapport à la couverture numérique de la zone.
- Proposition de prix accompagnée d'un prix au m² SDP, et par place de parking, précisant le périmètre des travaux eu égard aux notices descriptives et techniques.

2.1.3 Location d'un local

L'organisme souhaite louer un local déjà construit et libre de toute occupation à la date de location.

Comme l'opération est réalisée dans le cadre de la location d'un bâtiment existant, le candidat devra produire un dossier comprenant les éléments suivants :

- La description détaillée du bâtiment, des surfaces louées (SUB, SUN) et des équipements existants (câblage, climatisation, ascenseurs ...)
- Les plans des locaux loués (intérieurs et façades) en .dwg.
- Le plan de situation et d'accès avec la nature des transports en commun de proximité
- La proposition de loyer accompagnée du projet de bail et de l'ensemble de ses annexes (dont le budget prévisionnel des charges et l'état/le budget prévisionnel des travaux envisagés par le bailleur sur les trois années suivant la conclusion du bail).
- Proposition de bail accompagnée d'un loyer au m² SDP, et par place de parking

2.1.4 Offre de BEFA avec option de levée d'achat

Un permis de construire devra être déjà déposé et / ou obtenu selon les volumes proposés à l'acquisition, à la date de publication du présent l'appel à propositions.

Le dossier de présentation de la proposition devra comporter les éléments suivants :

- Présentation détaillée et chiffrée notamment en m² SDP, du programme immobilier dans lequel s'inscrit la proposition.
- Stade d'avancement de l'opération (permis de construire, cadencement prévisionnel de mise en œuvre), maîtrise du foncier.
- Notice descriptive détaillée des locaux proposés.
- Tableau détaillé des surfaces (SDP, SUB) ainsi que les surfaces de bureaux prévues.
- Fiches techniques des matériaux et équipements
- Notices techniques descriptives permettant de juger les qualités thermiques et acoustiques des futurs locaux.
- Plans et perspectives (en .dwg)
- Plan de situation et des accès avec nature des transports en commun de proximité
- Situation par rapport à la couverture numérique de la zone.
- La proposition de loyer accompagnée du projet de bail et de l'ensemble de ses annexes

(dont le budget prévisionnel des charges et l'état/le budget prévisionnel des travaux envisagés par le bailleur sur les trois années suivant la conclusion du bail).

- Proposition de bail accompagnée d'un loyer au m² SDP, et par place de parking
- Dossier de proposition de vente dans le cadre de l'option de levée d'achat, et conditions de cette levée d'achat (calendrier, prix de vente, conditions particulières...). Plusieurs scénarios peuvent être présentés.

2.2 Achat du bâtiment actuel de la CPAM de la Savoie

Le candidat proposant des locaux à la vente pourra faire une offre d'achat des locaux actuels, décrits au 1.2.

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA PROPOSITION

Le dossier sera composé des documents administratifs suivants :

- Les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée à engager la société, le pouvoir de signature.
- Un extrait de Kbis datant de moins de 3 mois.
- Si le candidat est en redressement judiciaire, une copie du ou des jugements prononcés à cet effet (ou règle d'effet pour les candidats non établis en France).
- Le candidat devra être à jour de ses cotisations fiscales et sociales.

Les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements que l'organisme peut obtenir directement par le biais d'un système électronique de mise à disposition d'informations, administré par un organisme officiel ou d'un espace de stockage numérique, à condition que le candidat mentionne dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à la consultation de ce système et que l'accès soit gratuit.

- Une attestation de son assureur justifiant être à jour des cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'exigence de la mission.
- Une présentation d'une liste des principales opérations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. La liste doit mentionner les noms et coordonnées des organismes/entreprises qui ont fait appel à leurs services, associés à chacune des références.
- Certificats de qualification professionnelle : la preuve de la capacité du candidat peut être apportée par tout moyen, notamment par des références de prestations attestant de la compétence de l'opérateur économique à réaliser les prestations visées par le présent appel à projets immobilier.
- Le candidat pourra présenter tout support commercial facilitant la compréhension de son projet et répondant à tous les attendus du présent document.
- Le présent document paraphé sur toutes les pages.

ARTICLE 4 – CONDITION DE REMISE DES PROPOSITIONS

La proposition est transmise via la plateforme PLACE

**La date et heure limite de réception des propositions est fixée au :
31 mars 2025 à 16 heures**

La visite des locaux de la CPAM peut être organisée sur demande des candidats, qui prennent contact via le mail suivant : secretariat-direction.cpam73@assurance-maladie.fr

ARTICLE 5 – AUDITION DES CANDIDATS

A l'issue de l'ouverture des propositions et pour les dossiers complets et conformes, les candidats seront reçus pour une audition. Les modalités (date, heure, lieu et conditions) seront précisées dans la convocation adressée par courriel.

Les candidats seront auditionnés avec les représentants de l'organisme.

A noter que seules trois (3) personnes maximum par candidature seront reçues à l'audition.

Avant présentation en comité de direction de la CPAM de la Savoie et validation par le Directeur Général de la CNAM, des échanges et des négociations pourront être engagés avec les candidats.

ARTICLE 6 – EXAMEN DES OFFRES

Les offres seront examinées par la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) de la Savoie, qui se réserve le droit de demander à certains candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle(s)-ci.

La CPAM de la Savoie se réserve le droit d'interrompre le processus d'achat à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Avant présentation en comité de direction et validation par le Directeur de la CPAM de la Savoie, une phase de négociation pourra être engagée avec chaque candidat.

Dans le cas où une proposition retiendrait l'intérêt de la CPAM de la Savoie, l'attention des candidats est appelée sur le fait que la CPAM est un organisme de Sécurité Sociale et qu'à ce titre, le processus de contractualisation par une promesse synallagmatique de vente sera soumis à des prérequis, dont un avis domanial favorable et un ensemble de dispositions répondant à ses attentes.

Pour mémoire, les projets proposés par les candidats, et notamment les programmes dans lesquels ils s'inscrivent, devront nécessairement préexister dans leurs consistances

principales, à la date de publication du présent appel à manifestation d'intérêt. La démonstration de l'initiative du projet par le candidat pourra être réclamée.

Les différents projets seront jugés en fonction de leur adéquation avec les besoins de l'Organisme.

La CPAM de la Savoie, après accord de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, prendra la décision de retenir ou non une candidature. Ce choix sera sans appel et ne pourra faire l'objet d'aucune contestation par les autres soumissionnaires.

ARTICLE 7 – ABSENCE D'ENGAGEMENT

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de permettre à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Savoie de disposer d'une vision de l'offre immobilière existante sur le territoire d'Albertville. Il n'emporte aucun engagement de la part de l'organisme à l'égard des opérateurs économiques déposant un dossier.

La CPAM de la Savoie se réserve le droit d'interrompre le présent appel à manifestation d'intérêt à tout moment, et pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation.

Le présent document sera remis avec le dossier de proposition.

Pour attester de la bonne compréhension de ce document, toutes les pages seront paraphées.