



CAF DU MAINE-ET-LOIRE

APPEL A PROJETS :

(Prospection locale)

Acquisition d'un nouveau siège à Angers



DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : 01/08/2025

ADRESSE DE REMISES DES OFFRES : <https://www.marches-publics.gouv.fr>

ADRESSE D'ENVOI D'UNE COPIE DE SAUVEGARDE :

**CAF de Maine-et-Loire
Direction Gestion et Appui au Pilotage
32 rue Louis Gain
49927 Angers cedex**

APPEL A PROJETS

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : 01/08/2025

PREAMBULE SUR LA CAF DE MAINE-ET-LOIRE

Acteurs essentiels de la solidarité nationale, la mission essentielle des Caf est d'aider les familles autour de 4 domaines prioritaires, avec une attention particulière pour les plus vulnérables :

- La conciliation vie familiale, vie professionnelle et vie sociale ;
- L'appui à la relation parentale ;
- La création de conditions favorables à l'autonomie,
- L'insertion sociale et professionnelle ; et l'amélioration des conditions de logement.

Cette aide relève :

- **Soit des prestations légales** : la Caf de Maine-et-Loire accompagne les allocataires du département dans les différentes étapes de leur vie familiale et sociale par le versement de plus de 20 prestations légales liées à la famille, au logement et aux situations de vulnérabilité telles que la précarité, l'isolement et le handicap. Cette intervention représente près d'un milliard d'euros de prestations versées ce qui en fait un acteur économique et social majeur.
- **Soit de l'action sociale s'adressant** à l'ensemble des familles du Maine-et-Loire et plus particulièrement celles qui rencontrent des difficultés financières et sociales, autour de l'épanouissement de la famille, du jeune enfant, du soutien aux projets et loisirs des jeunes, de l'appui à la parentalité, ou encore de l'animation de la vie sociale et de l'habitat. Cette aide peut prendre différentes formes : participation au financement d'équipements et de services (crèches, centres sociaux, centres de loisirs, ...), accompagnement des familles par des travailleurs sociaux ou encore aide financière pour des projets familiaux (vacances, déménagement, naissances multiples, ...). Elle est principalement assurée par des aides aux partenaires (associations, communes, crèches...).

La Caf en chiffres (année 2024) :

171 870 allocataires

406 428 bénéficiaires

48.7 % de la population du département couverte par au moins une prestation

47.1 % des allocataires sont des familles.

40.8% des allocataires sont bénéficiaires de l'aide au logement

7.2 % sont des adultes en situation de handicap

La Caf du Maine-et-Loire verse 956.1 millions d'€ de prestations à ses 171 870 allocataires, soit un montant moyen mensuel par allocataire de 475 €, et verse 81.7 millions d'euros aux partenaires d'action sociale.

1 - OBJET DU PRESENT APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet la recherche d'un immeuble à l'achat destiné à accueillir le siège de la Caf de Maine-et-Loire. Il doit s'agir uniquement d'un immeuble à bâtir.

La Caf de Maine-et-Loire souhaite regrouper ses activités angevines (siège et centre de formations) sur un seul site à Angers.

Les candidats devront chiffrer l'acquisition des locaux.

En option, ils devront chiffrer le cout d'aménagement des locaux sur la base des éléments prévisionnels suivants:

- 9% de surface dédiée à l'accueil du public
- 42% de bureaux collectifs de surfaces comprises entre 15 et 150 m²
- 7 % de bureaux individuels d'une surface d'environ 12 m²
- 10% de salles de réunions et/ou de formations,
- 7% dédiés à la convivialité (tisaneries, restauration, ...)
- le reste de la surface correspondant aux circulations, sanitaires, locaux techniques, et divers.

Les cloisons seront toute hauteur (plénum compris). L'indice d'affaiblissement acoustique sera communiqué.

Les équipements informatiques et l'installation du mobilier seront à la charge de la Caf de Maine-et-Loire.

2 LE PROJET

Expression des besoins

| Catégorie | Critère | Minimum attendu | Souhaité |
|--|---|--|--|
| 1- Localisation / risque environnementaux | Emplacement géographique | Secteur Est de la Ville d'Angers | Proche centre-ville d'Angers |
| | Le site ne doit pas être localisé dans une zone de risques naturels (inondations, tremblement de terre, ...) | X | X |
| 2- Foncier | Permis de construire | Permis de construire déposé. | Permis de construire obtenu et purgé de tous recours |
| | Terrain | Promesse de vente du terrain signée. | Propriétaire du foncier. |
| 3- Accessibilité | Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (norme PMR) | Ensemble du site et des locaux accessible PMR | Ensemble du site et des locaux accessible PMR |
| | Accueil du public | 400m2 de plain-pied | 400m2 de plain-pied |
| | Accessibilité du site en transport en commun : distance maxi de l'arrêt de Tram ou de Bus | 400 mètres | A proximité immédiate |
| | Accessibilité du site depuis la Gare TGV. Durée de trajet à pied ou Bus / Tram depuis la gare | 20 minutes | 10 minutes |
| 4- Bâtiment 4.1 caractéristiques générales | Surface utile Brute en m2 pour l'accueil du public et des espaces de bureaux modulables | 4400 m2 dont 400 m2 d'accueil du public (ERP 5 ^{ème} Catégorie type W) | 4600 m2 dont 400 m2 d'accueil du public (ERP 5 ^{ème} Catégorie type W) |
| | Ancienneté du bâtiment | Première main | Première main |
| | Qualité architecturale (esthétique et qualité des matériaux) | Haute | Haute |
| | Entrée salariés distincte de l'entrée du public | X | X |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | Surface minimale de chaque niveau | 700 m2 et hors IGH (immeuble de grande hauteur) | 1000 m2 et hors IGH (immeuble de grande hauteur) |
| | Site clos et indépendant | X | X |
| | Espace extérieur accessible | 200 m2 | 500 m2 |
| | Accès aux réseaux internet et téléphonie | Fibre optique et 4G | Fibre optique et 5G |
| | Le niveau de sécurité et de sûreté (du site et à proximité) | Elevé | Elevé |
| 4- Bâtiment 4.2 Performances énergétiques et environnementales | Niveau de performance énergétique | RT 2020 | RT 2020 seuil 2025 |
| | Etiquette énergétique DPE | A | A |
| | Energie renouvelable | Géothermie | Géothermie et Photovoltaïque |
| | Qualité environnementale (Labélisation et/ certificat) | Label HQE (Haute Qualité Environnementale) | Label BREEAM niveau very good |
| 5- Parking | Nombre de places de stationnement pour véhicules léger avec bornes de recharges électriques | 80 | 100 |
| | Accessibilité des places de stationnement véhicules léger | 400 m | Depuis le bâtiment |
| | Nombre de places de stationnement pour véhicules utilitaires avec bornes de recharges électriques sur site | 3 | 5 |
| | Nombre de places de stationnement pour 2 roues (vélo et motos) | 40 | 60 |
| | Aire de déchargement poids lourds (camions 44 tonnes, 16.5 m de longueur) | 1 | 1 |
| 6- Calendrier prévisionnel | | Calendrier avec délai prévu entre la date de signature du contrat de réservation et la livraison de l'immeuble | |
| 7- Prix | Coût global de l'opération | <ul style="list-style-type: none"> - Montant global de l'opération raisonné dans un objectif de maîtrise des coûts - En option, le coût d'aménagement des locaux | |

3 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

DOSSIER D'APPEL A PROJET

Le dossier du présent appel à projet peut être téléchargé librement et dans son intégralité sur la plateforme des achats de l'Etat (PLACE) <https://marche-publics.gouv.fr>.

Il est composé des pièces suivantes :

- Le présent appel à projets
- Lettre d'engagement de cession par le candidat d'un bâtiment à bâtir du candidat
- Le questionnaire sur le bien proposé à compléter par le candidat

PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

L'acquisition amiable relève de la procédure de cession ici établie, au regard des critères de choix du lauréat, sur la base des objectifs établis par la CAF de Maine-et-Loire, dont le lauréat a étudié la mise en œuvre dans le cadre de son offre et sur lesquels il s'engage.

De même, les parties déclarent que la situation hypothécaire actuelle ne révèle aucune inscription grevant les biens. Des renseignements sommaires hors formalité certifiés à la date de signature des promesses synallagmatiques de vente ne révélant aucune inscription du chef des VENDEURS et des précédents propriétaires, seront délivrés pour la rédaction au notaire instrumentaire.

Projet de cession par le candidat

Fiche synthétique de présentation du candidat :

Les candidats devront remettre une fiche de présentation comprenant à minima les éléments suivants :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des personnes) dûment habilitée ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;

- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier ;
- Savoir-faire, références et expérience professionnels : les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tous moyens adaptés.

Offre financière :

L'offre de prix produite par le candidat dans sa proposition devra indiquer clairement l'offre ferme de vente, se qualifiant en cela de véritable pollicitation à l'endroit de la CAF du Maine-et-Loire pour les biens proposés.

- Lettre d'engagement de cession du bâtiment à bâtir du candidat dûment renseignée et signée (fournie dans le dossier d'appel à projet).

Description des ouvrages :

Vente de locaux à bâtir :

Les conditions d'éligibilité à ce type de vente devront être satisfaites, en particulier, l'organisme prospecteur ne pourra examiner, dans le cadre de cette consultation, que des projets d'immeuble déjà édifiés ou à construire mais suffisamment avancés dans leur programmation. Ainsi, le dossier de présentation de l'offre devra comporter les éléments suivants :

- Présentation du programme immobilier dans lequel s'inscrit la proposition
- Les documents relatifs à la copropriété
- Stade d'avancement de l'opération, maîtrise du foncier, copie du récépissé du dépôt de permis de construire
- Note descriptive du bâtiment proposé
- Tableau détaillé des surfaces (SHOB, SHON, SUN) ainsi que les surfaces de bureaux prévues
- Notices techniques descriptives permettant de juger les qualité thermiques et acoustiques du futur bâtiment
- Prise en compte de la logique environnementale, le bâtiment aura vocation à être labellisé ou certifié
- Plan et perspectives permettant de juger de la qualité architecturale du projet dans son environnement
- Plan de situation et des accès avec nature des transports en commun de proximité
- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre
- Le candidat décrira, quantifiera et chiffrera le cloisonnement des plateaux

Les candidats complèteront le questionnaire sur le bien proposé.

Les candidats remettront également un panneau A0 en carton plume destiné à présenter le bâtiment.

CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

- **Date limite de remise des offres**

La date limite de remise des candidatures et des offres est fixé au :

| | | |
|--|------------------------------|--|
| | LE 01/08/2025 à 10h00 | |
|--|------------------------------|--|

USAGE DE LA LANGUE FRANCAISE

Les candidats doivent rédiger leur offre entièrement en langue française.

Cette disposition est également applicable à tous les documents fournis dans le cadre du présent appel à projets, y compris la documentation commerciale et technique.

Dans l'hypothèse où les documents remis par les candidats, à l'appui de leur candidature et de leur offre ainsi qu'au stade de l'attribution le cas échéant, ne seraient pas rédigés dans la langue souhaitée, ils devront joindre une traduction en français.

REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Adresse électronique de la plate-forme : <https://www.marches-publics.gouv.fr>

Les informations utiles sur la dématérialisation de la procédure figurent dans l'annexe sur la dématérialisation.

EXAMEN DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les candidatures et les offres seront appréciées de façon discrétionnaire par la Caf du Maine-et-Loire au regard des besoins exprimés.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats doivent formuler leur demande directement sur la plate-forme de dématérialisation de la Caf : <https://www.marches-publics.gouv.fr>

L'attention du candidat est attirée sur le fait que les renseignements complémentaires sont envoyés aux entreprises au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres fixée au 1^{er} août 2025. Les demandes des candidats doivent tenir compte de ce délai.

Dans le souci de respecter le principe d'égalité de traitement des candidats, les réponses apportées par la CAF de Maine et Loire aux questions pertinentes sont communiquées à l'ensemble des entreprises qui ont retiré l'appel à projets via la plateforme de dématérialisation.

Le candidat reçoit un message l'informant qu'en réponse aux questions posées sur la procédure, un nouveau document a été chargé sur la plateforme. Il doit le consulter en cliquant sur le lien qui lui est proposé. Afin qu'il puisse prendre connaissance des éventuelles réponses aux questions, chaque candidat est instamment invité à consulter régulièrement sa boîte de courrier électronique.

4 - LE CHOIX DU LAUREAT

La CAF du Maine-et-Loire choisit librement une offre, conformément aux dispositions du présent appel à projet et à l'issue des phases de négociation, si celle-ci entreprend de négocier.

L'acquisition est consentie au bénéfice du candidat le mieux-disant en prenant en compte la caractéristique qualitative et financière de l'offre. La CAF du Maine-et-Loire 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.

Il pourra être procédé à une audition des candidats par la Caf de Maine-et-Loire, en complément de l'analyse des offres que celle-ci aura pu établir.

La CAF du Maine-et-Loire se réserve le droit 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.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la CAF du Maine-et-Loire se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La CAF du Maine-et-Loire n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

La CAF de Maine-et-Loire n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué et si le candidat initialement retenu reste solidaire des engagements résultant du présent cahier des charges, des promesses et des acquisitions. La CAF du Maine-et-Loire pourra refuser une demande de substitution, sans motivation.

La CAF du Maine-et-Loire, après accord de la CNAF, prendra la décision de retenir une offre. Ce choix sera sans appel et ne pourra faire l'objet d'aucune contestation par les autres candidats.