

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR  
LA LOCATION D'UN LOCAL DE BUREAUX ET  
D'ACCUEIL EN VUE DU RELOGEMENT DE  
L'AGENCE CPAM DE BOURGOIN JALLIEU

Date et heure limite de remise des dossiers :

11 juillet 2025 à 16 heures

## **PRESENTATION DE L'ORGANISME**

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) de l'Isère 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 Isère.

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

Elle compte près de 1000 agents CDI répartis sur 8 sites sur l'ensemble du territoire de l'Isère.

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 de nouveaux locaux pouvant reloger ses services et ceux de ses partenaires à Bourgoin Jallieu en 2025.

Cet appel vise donc la location de nouvelles surfaces, dans un immeuble de bureaux de type tertiaire traditionnel et récent.

## **ARTICLE 1- PERIMETRE DU PROJET**

### **1.1 Projet de location de locaux à usage tertiaire**

#### **1.1.1 Caractéristiques générales**

L'appel à manifestation d'intérêt concerne la location simple de locaux à usage tertiaire.

La CPAM de l'Isère 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 de Bourgoin Jallieu 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 600 m<sup>2</sup> permettant d'accueillir des activités de front et de back office.

Il est souhaité une intégration :

- soit sur un seul plateau d'environ 500 à 600 m<sup>2</sup>, avec la possibilité d'inclure un accueil du public (zone ERP) de 100 à 150 m<sup>2</sup>,

- ou alors deux implantations distinctes :

Pour le Backoffice, une implantation tertiaire d'environ 430 m<sup>2</sup>,

Pour le Frontoffice, une implantation pour l'accueil du public, de 100 à 150m<sup>2</sup>, aux normes d'accessibilité 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 rangements, ...)

Les locaux garantiront des installations modernes et conformes aux standards actuels.

Les locaux de Back Office :

- Positionnement de 35 positions de travail, avec situation en premier jour,
- Besoin d'espaces collaboratifs (2 à 3 bulles collaboratives),
- Une salle de réunion
- une salle de repos / repas, sanitaires PMR,
- local informatique,...

Les locaux de Front Office :

- 4 personnes sont rattachées à l'activité d'accueil du public,
- 3 ou 4 boxs d'accueil, avec possibilité de repli par l'arrière,
- Un atelier numérique en zone d'attente du public,
- Un hall d'accueil / salle d'attente avec un espace libre-service (borne interactive, poste informatique pour consultation internet)
- bureau de passage / petite salle de réunion en zone arrière
- kitchenette / repos, sanitaires PMR, ...

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 est recherché 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, et disposer de toutes les attestations nécessaires en terme d'accessibilité du public.

### **1.1.6 Parkings**

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

La CPAM devra disposer de places de stationnement qui lui seront dédiées en nombre significatif, en proportion du nombre de personnes occupants ses locaux. A défaut, des places partagées devront être accessibles aux salariés de la CPAM.

Une ou plusieurs places de parking doivent pouvoir être réservées par la CPAM, afin d'accueillir des capacités de rechargement de véhicules électriques.

Ces points devront être détaillés dans les offres remises.

### **1.1.7 Caractéristiques environnementales**

Le projet proposé devra s'inscrire dans une logique de performance environnementale, tant par son intégration dans son site d'implantation, qu'en termes de performance énergétique et de consommation d'énergie primaire. Le DPE de chaque bien, ou tout autre document permettant d'établir ce niveau de performance, ainsi que les éventuels labels particuliers, devront être fournis.

## **ARTICLE 2 - MODALITES DE PRESENTATION DE L'OFFRE**

Les attendus consistent en l'offre ci-dessous :

- Proposition de location de surfaces existantes

### **2.1 L'opération de location de locaux**

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 ...), ainsi que le DPE, les éventuels labels environnementaux, ...

- Les plans des locaux loués en .dwg et en pdf.

- 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).

- Dans l'hypothèse où le candidat est un agent immobilier ou un professionnel intermédiaire, non propriétaire du bien proposé, il devra préciser pour chaque bien :

- L'existence d'un mandat exclusif ou non, et jusqu'à quelle date le cas échéant,
- Le montant de ses honoraires /frais d'agence, exprimés en euros, ou en pourcentage du loyer mensuel hors charge.

## ARTICLE 3 - CONTENU DE LA PROPOSITION

En complément de la description du ou des biens proposés, telle que définie à l'article 2, le dossier sera également 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.

☐ Le Mandat donné par le propriétaire le cas échéant.

☐ 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 :  
11 juillet 2025 à 16 heures**

## ARTICLE 5 - AUDITION DES CANDIDATS

A l'issue de l'ouverture des propositions et pour les dossiers complets et conformes, les candidats pourront être reçus. 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.

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 l'Isère, 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.

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 l'Isère, 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 l'Isère de disposer d'une vision de l'offre immobilière existante sur le territoire de Bourgoin Jallieu. Il n'emporte aucun engagement de la part de l'organisme à l'égard des opérateurs économiques déposant un dossier.

La CPAM de l'Isère 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.**