



**l'Assurance  
Maladie**

Agir ensemble, protéger chacun

Haute-Garonne

Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Haute-Garonne

**MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES  
CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES**

**PRESTATIONS D'INTERMÉDIATION IMMOBILIERE DANS LE CADRE DE LA  
VENTE DU SITE CPAM DE SAINT-GAUDENS**

**MARCHÉ N°G2025042**

**Organisme :**

**Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Haute-Garonne**

3 boulevard du Professeur Léopold Escande

31093 TOULOUSE Cedex 9

N° SIRET : 776 950 404 00025

**Marché Public à procédure adaptée passé en application des articles L2123-1, L2125-1, R2123-1 et suivants  
du Code de la Commande Publique**

## Sommaire

I.	OBJET DU MARCHÉ.....	3
II.	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DU MARCHÉ .....	3
II.1	Situation générale .....	3
II.2	Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau .....	4
II.3	Références cadastrales.....	4
II.4	Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification).....	4
II.5	Urbanisme .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
III.	PRESTATIONS ATTENDUES .....	4
IV.	DEVOIR DE CONSEIL ET DE MISE EN GARDE.....	5
V.	ANNEXES.....	5

## **I. OBJET DU MARCHÉ**

La CPAM de la Haute-Garonne a en acquisition un bien situé 2 rue Emile Zola à Saint Gaudens (31800). En raison d'une évolution de son patrimoine immobilier la CPAM souhaite rechercher un acquéreur pour ce bien.

Le présent marché a ainsi pour objet une prestation d'intermédiation immobilière portant sur :

- la recherche d'un acquéreur pour le rachat du bien ;
- toutes prestations de conseils nécessaires à la réalisation de cette mission.

Conformément à la réglementation, une demande a été faite auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie concernant l'estimation de la valeur vénale du bien immobilier objet du marché. Celle-ci est estimée, à la date de publication de ce marché, à 495.000 € HT avec une marge d'erreur de 10%.

## **II. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DU MARCHÉ**

### ***II.1 Situation générale***

Le bien est composé des parcelles cadastrées AH 249 et AH 250 sises 2 rue Emile Zola sur la commune de SAINT-GAUDENS (31800). La 1<sup>ère</sup> parcelle est bâtie et comprend un ensemble immobilier à usage de locaux d'activités et la 2<sup>ème</sup> parcelle est non bâtie, située de l'autre côté de la rue et de forme triangulaire, elle est à usage de parking.

L'immeuble à usage de bureaux est de plain-pied (des escaliers intérieurs mènent à quelques locaux en sous-sol à usage de chaufferie et d'archives). Le bâtiment est en forme de 8 avec 2 patios au centre d'environ 30 m<sup>2</sup> chacun. Ce bâtiment comprend un grand hall d'accueil d'environ 168 m<sup>2</sup> qui distribue de part et d'autres des bureaux. On compte une vingtaine de bureaux individuels d'une surface utile de 8 à 20 m<sup>2</sup>, 3 open space d'une surface utile d'environ 73 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup> et 106 m<sup>2</sup>, une salle de réunion d'environ 39 m<sup>2</sup> et une salle de restauration d'environ 43 m<sup>2</sup>.

Des toilettes privatives et publiques dont un accès PMR complètent le niveau.

La surface totale est de 1.514 m<sup>2</sup> SHON, dont 258 m<sup>2</sup> SHON en sous-sol et 1.256 m<sup>2</sup> SHON en RDC.

On comptabilise une SU globale de 1.391 m<sup>2</sup> qui se décompose comme suit :

- en sous-sol : 136,1 m<sup>2</sup> SU d'archives et 73,9 m<sup>2</sup> SU de locaux techniques / chaufferie (les données cadastrales renseignent une SU de 210 m<sup>2</sup> à ce niveau).
- au RDC : 681 m<sup>2</sup> de bureaux / salle de réunion / salle d'attente ; 298 m<sup>2</sup> de hall d'accueil / couloir de circulation ; 43 m<sup>2</sup> de salle de restauration et 159 m<sup>2</sup> de locaux techniques (autocom, coffre, WC et divers) soit une surface utile totale du RDC de 1.181 m<sup>2</sup> (données cadastrales)

Il est calculé une SUP de 989,4 m<sup>2</sup> qui tient compte d'une pondération à 1 des locaux principaux, à 0,5 des locaux annexes (archives, hall et couloirs) et à 0,3 des locaux techniques. Les données cadastrales renseignent une date de construction du bâtiment en 2002.

## ***II.2 Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau***

Le bien dispose de l'accès à tous les réseaux.

## ***II.3 Références cadastrales***

L'immeuble figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

<b>Commune</b>	<b>Parcelle</b>	<b>Adresse Lieu-dit</b>	<b>Superficie</b>	<b>Nature réelle</b>
SAINT-GAUDENS	AH 249	2 Rue Emile Zola	3.725 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie
SAINT-GAUDENS	AH 250	2 Rue Emile Zola	214 m <sup>2</sup>	Parcelle non bâtie

## ***II.4 Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)***

SU globale de 1.391 m<sup>2</sup>.

SUP globale de 989,4 m<sup>2</sup>.

## **III. PRESTATIONS ATTENDUES**

Les prestations attendues des titulaires sont les suivantes :

- La mise en place de la commercialisation du bien : création des fiches descriptives, rassembler les diagnostics obligatoires, réalisation de la publicité et diffusion de l'offre de vente la plus large possible : supports papiers et numériques notamment, etc ;
- La recherche active d'un acquéreur ;
- L'organisation des visites avec les acquéreurs potentiels avec fourniture d'un compte rendu à la CPAM pour chaque visite. Les titulaires doivent informer la CPAM au plus tard 2 jours ouvrés avant la tenue de chaque visite ainsi organisée ;
- S'assurer de la crédibilité et de la solvabilité de l'offre d'achat avant de la soumettre à la CPAM,
- Mener les négociations selon les indications données par la CPAM ;
- Assurer le suivi de la procédure de vente et en rendre compte à la CPAM (à la demande de cette dernière, ou à chaque fois qu'il en estime l'utilité, et à minima une fois par mois. A cet effet, les titulaires participent à toutes les éventuelles réunions de suivi organisées par la CPAM ou de leur propre initiative ;
- Toutes les autres prestations nécessaires à la bonne exécution de la présente mission.

Lorsqu'un titulaire du présent marché a connaissance d'un potentiel acquéreur, il en informe obligatoirement la CPAM par courriel à l'adresse suivante : [achatcpam31.cpam-haute-garonne@assurance-maladie.fr](mailto:achatcpam31.cpam-haute-garonne@assurance-maladie.fr). Les propositions d'acquéreurs sont traitées par ordre d'arrivée. La CPAM conserve néanmoins le droit d'étudier plusieurs propositions conjointement.

#### **IV. DEVOIR DE CONSEIL ET DE MISE EN GARDE**

Les titulaires sont informés que la CPAM ne peut en aucun cas être assimilée à un professionnel de même spécialité ou à un utilisateur averti.

Les titulaires sont tenus à un devoir de conseil et de mise en garde de la CPAM le plus étendu, dont notamment : avertir la CPAM de l'impact et des conséquences des décisions que le titulaire prend sur le déroulement des prestations, informer la CPAM des risques rattachés à la mission, conseiller la CPAM sur les démarches et solutions utiles au parfait accomplissement des prestations, répondre en temps utile à toute demande de renseignement de la CPAM.

#### **V. ANNEXES**

Sont annexés au présent CCTP les documents suivants :

- Annexe 1 : Plan de masse du bien objet du marché
- Annexe 2 : Plan sous-sol et RDC du bien objet du marché