



**EXPERTISE IMMOBILIERE DU PATRIMOINE IMMOBILIER
DE PLACEMENT DES INDEPENDANTS**

Appel d'Offres Ouvert

N° de procédure : P2530-AOO-DIFI

Cahier des Clauses Techniques Particulières

S O M M A I R E

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE	- 3 -
1.1. – Contexte	- 3 -
1.2. – Prestation annuelle : évaluation des actifs détenus en portefeuille	- 3 -
1.2.1. L’expertise complète	- 3 -
1.2.2. Les mises à jour annuelles pour une période de 4 ans	- 6 -
1.2.3. Les livrables demandés	- 6 -
1.3. – Prestations ponctuelles	- 7 -
1.3.1. Rapport complet d’évaluation d’un actif	- 7 -
1.3.2. Révision de la valeur vénale d’un actif	- 8 –
1.3.3. Etude de plusieurs scénarios concernant la valeur vénale d’un actif	- 8 –
ARTICLE 2 – CHARTE DE L’EXPERTISE	- 9 -
2.1. – Règles professionnelles	- 9 -
2.2. – Principes déontologiques	- 9 -
2.3. – Diligences	- 9 -
ARTICLE 3 – METHODOLOGIE	- 10 -
3.1. – Détermination de la valeur vénale	- 10 -
3.1.1. Principes généraux	- 10 -
3.1.2. Méthode retenue	- 11 -
ARTICLE 4 – PROCEDURE D’ETABLISSEMENT DES EXPERTISES	- 11 -

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ

1.1. Contexte

L'URSSAF souhaite procéder, en qualité de propriétaire bailleur, à l'expertise immobilière du patrimoine immobilier qu'il détient au titre de ses placements pour le compte du CPSTI (Conseil pour la Protection Sociale des Travailleurs Indépendants).

Il souhaite procéder à cette expertise des immeubles en vue d'en connaître la valorisation et de pouvoir déterminer le rendement du patrimoine immobilier de placements.

Les actifs immobiliers sont composés de lots de bureaux, de commerces et d'habitation, qui sont loués à des tierces personnes morales ou physiques.

Au 30 novembre 2025, le patrimoine se répartit en 51 immeubles représentant une superficie globale d'environ 183.500 m², ainsi qu'un terrain, étant précisé qu'un immeuble peut correspondre à un ou plusieurs lots isolés dans une copropriété verticale ou horizontale.

Il est composé en surfaces :

- à 51 % d'immeubles à dominante commerciale (16 immeubles)
- à 49 % d'immeubles à dominante habitation (35 immeubles)

Les immeubles sont situés à Paris (47 immeubles), en Région Parisienne (3 immeubles) et en Province (1 immeuble). Ce périmètre est celui connu à la date de l'appel d'offres. Il pourrait être ajusté (plus ou moins d'immeubles) en cas d'acquisition ou de cession d'immeubles selon les modalités définies dans le CCAP.

1.2. Prestation annuelle : évaluation des actifs détenus en portefeuille

L'objet de la prestation consiste à établir pour chaque immeuble une expertise complète pour l'exercice 2026 suivie de 3 mises à jour annuelles (2027-2028-2029). L'expertise sera conduite courant du 4^{ème} trimestre de chaque année pour une restitution finale au plus tard le 20 décembre de ladite année.

1.2.1. L'expertise complète

Le TITULAIRE produira au plus tard le 20 décembre de l'exercice 2026 un rapport d'estimation en valeur vénale par immeuble qui comprendra notamment les éléments suivants :

1. **Le contexte de la mission** : cadre de la prestation
2. **L'identification et la situation du bien** : adresse, résumé relatif à la qualité de l'emplacement

3. **La description du bien** : usage de l'immeuble, date de construction, nombre de bâtiments, descriptif des gros œuvres et second œuvre, nombre de lots par typologie, travaux significatifs à réaliser à moyen terme

4. **La situation locative de l'immeuble** :

4.1. l'état locatif comportant notamment le nom du locataire, l'étage, les surfaces, le nombre de parking, les dates de prise d'effet, de prochaine échéance, de fin de bail, l'indice de base, le dernier indice appliqué, le loyer de base, le dernier loyer annuel indexé, le loyer hors parking, le loyer y compris parking. Cet état comporte un total des lots occupés, des lots vacants ainsi qu'un total général

Ce document fera apparaître pour chaque lot loué les écarts entre le loyer effectif et la valeur locative de marché.

4.2. pour les locataires commerciaux :

- l'état graphique de l'occupation financière du bien comportant les prochaines échéances en € avec, par locataire, le détail des fins de bail, de période ferme, le loyer quittancé
- l'état graphique de l'occupation financière du bien comportant les fins de bail en € avec, par locataire, le détail des fins de bail, de période ferme, le loyer quittancé
- l'état graphique de l'occupation physique du bien en m²

5. **L'estimation du bien** :

5.1. l'analyse du marché de la location selon les usages (bureaux, commerces, habitation)

5.2. l'analyse du marché de l'investissement selon les usages (bureaux, commerces, habitation)

5.3. la synthèse des éléments d'appréciation (analyse SWOT) : facteurs favorables et défavorables relatifs à l'environnement immédiat et au marché (opportunités et risques), à l'immeuble et sa situation locative (forces et faiblesses)

5.4. les paramètres de valorisation retenus selon les usages (bureaux, commerces, habitation) : taux de rendement, valeur euro/m² notamment

5.5. la détermination de la valeur vénale selon les différentes méthodes décrites au chapitre 3.1.2 avec un détail de la quote-part affectée au terrain et celle affectée aux constructions par rapport à l'estimation en valeur vénale

5.6. la décomposition de la variation annuelle de la valeur selon différents facteurs d'impact : effet périmètre, effet revenu potentiel, effet taux, effet travaux,...

5.7. la déclinaison de la valeur finale de l'immeuble par bâtiment et/ou par usage en fonction des besoins de l'URSSAF pour chacun des actifs, pouvant être présentée selon les modèles de tableau ci-après :

- BATIMENT A

Usage	Surfaces Louées			Surfaces Vacantes			TOTAL		
	Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)		Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)		Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)	
	En m ²	En €/m ²	En €	En m ²	En €/m ²	En €	En m ²	En €/m ²	En €
Bureaux									
Commerce									
Habitation									
....									
Archives, réserves									
Parkings									
TOTAL									

- BATIMENT B

Usage	Surfaces Louées			Surfaces Vacantes			TOTAL		
	Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)		Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)		Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)	
	En m ²	En €/m ²	En €	En m ²	En €/m ²	En €	En m ²	En €/m ²	En €
Bureaux									
Commerce									
Habitation									
....									
Archives, réserves									
Parkings									
TOTAL									

..... (à décliner par bâtiment)

- TOTAL IMMEUBLE

Usage	Surfaces Louées			Surfaces Vacantes			TOTAL		
	Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)		Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)		Surfaces	Valeur vénale net vendeur (HD HFA)	
	En m²	En €/m²	En €	En m²	En €/m²	En €	En m²	En €/m²	En €
Bureaux									
Commerce									
Habitation									
....									
Archives, réserves									
Parkings									
TOTAL									

Les pièces suivantes seront annexées au rapport :

- une synthèse de l'état locatif conformément au modèle dédié de l'URSSAF
- un reportage photographique des extérieurs, des parties communes et, si elles sont vacantes, des parties privatives (exemple : étage courant de bureaux, commerce en pied d'immeuble, lot d'habitation). Les clichés devront être représentatifs de l'immeuble et en nombre suffisant
- et plus généralement tous les documents ayant contribué aux conclusions de l'expertise

Le TITULAIRE remettra à l'URSSAF, si elle en fait la demande, les modèles de calcul dans une version tableur non verrouillée, dans un délai de 10 jours ouvrés.

1.2.2. Les actualisations annuelles pour une période de 3 ans

Pour les actualisations qui seront réalisées en 2027, 2028 et 2029, le TITULAIRE produira un rapport actualisé par immeuble selon le format de l'expertise annuelle décrit au chapitre précédent 1.2.1.

Pour les locaux de bureaux et les commerces, les faits marquants (nouveaux baux, résiliations, renégociations, renouvellements) seront précisés.

1.2.3. Les livrables demandés

Le TITULAIRE produira :

- un rapport par immeuble tel que décrit au chapitre 1.2.1 pour l'expertise complète et au chapitre 1.2.2 pour chaque mise à jour
- un tableau de synthèse au format EXCEL reportant notamment pour chacun des immeubles, sa valeur vénale avec les constats d'évolution en valeur absolue et en

pourcentage entre les différentes actualisations, sa surface, ses loyers et plus généralement l'ensemble des éléments utiles à la compréhension de la détermination de la valeur vénale et à son évolution de 2026 à 2029.

Ce tableau de synthèse enrichi des commentaires du TITULAIRE sur toutes les évolutions de valeur par rapport aux dernières estimations produites par le TITULAIRE, sera destiné aux Instances Dirigeantes de l'URSSAF.

Ces livrables seront remis au plus tard le 20 décembre de chaque année à l'URSSAF à savoir :

- une version papier originale reliée en 1 exemplaire
- une version numérique en 1 exemplaire (support clé USB/CD ROM)

Sur demande de l'URSSAF, le TITULAIRE produira également une extraction au format Excel de toutes les données prises en compte ou calculées dans les expertises selon l'agrégat le plus fin disponible dans le système d'information du TITULAIRE, et si possible au niveau du lot.

Le cas échéant, l'URSSAF aura la possibilité d'intégrer cette extraction dans son système d'information et de l'utiliser pour transmettre les données d'expertises à ses prestataires de type MSCI dans le cadre de sa participation au benchmark des rendements des investisseurs institutionnels, le cas échéant.

1.3. Prestations ponctuelles

1.3.1. Rapport complet d'évaluation d'un actif

Sur demande de l'URSSAF Caisse nationale, dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un nouvel immeuble, le TITULAIRE devra produire un rapport d'analyse tel que décrit au chapitre 1.2.1 *L'expertise complète*.

Le modèle de rapport devra impérativement être complété des éléments suivants :

- Une alerte sur les points d'audit qu'il serait nécessaire de réaliser le cas échéant dans le cadre de la due diligence (analyse juridique et technique approfondie de l'immeuble)
- Une analyse détaillée des baux et du profil de risque des locataires de l'immeuble
- Un tableau d'analyse de sensibilité du taux de rendement interne en fonction du prix d'acquisition et du niveau des loyers, ou inversement
- Une synthèse des éléments clés de décision sous forme de matrice : proposition de prix, le taux de rentabilité interne du projet, le taux de rendement locatif actuel et potentiel, le coût total acquéreur en €/m² utile brut, le prix net vendeur, le coût global acquéreur

- Un résumé commenté de l'analyse du projet : propriété du bien, son revenu, son niveau de charges de fonctionnement, son taux d'occupation physique, ses besoins éventuels en travaux, les hypothèses de valorisation retenues, un avis de conseil financier sur le niveau de rentabilité du projet

Une analyse financière peut donner lieu à plusieurs scénarios qui seront validés par l'URSSAF Caisse nationale. A titre d'exemple, pour un projet donné occupé par un seul locataire, il pourrait y avoir 2 scénarios, le premier avec le renouvellement du locataire existant, le second avec un départ du locataire existant et la signature d'un nouveau bail.

Ainsi, ce document devra fournir une vue claire et concise de la rentabilité du projet selon les hypothèses et scénarios retenus qui devront être parfaitement mis en évidence.

1.3.2. Révision de la valeur vénale d'un actif

Sur demande de l'URSSAF, le TITULAIRE devra procéder à la révision de la valeur d'expertise d'un immeuble à travers l'examen critique des paramètres et critères de valorisation pris en compte dans l'expertise initiale.

Ce document prendra la forme d'une note de synthèse argumentée de 5 pages maximum, avec un avis général sur la valeur de l'immeuble en guise de conclusion.

1.3.3. Etude de plusieurs scénarios concernant la valeur vénale d'un actif

Sur demande de l'URSSAF, le TITULAIRE devra procéder à l'analyse de la valeur d'expertise d'un immeuble à travers l'examen critique de plusieurs scénarios locatifs tenant compte de paramètres et critères de valorisation à définir avec l'URSSAF et en fonction des pratiques de marché.

Ce document prendra la forme d'une note de synthèse argumentée de 5 pages maximum, avec un tableau de synthèse des résultats obtenus et un avis général sur les scénarios étudiés en guise de conclusion.

Le TITULAIRE disposera d'un délai de 4 semaines pour réaliser les prestations prévues aux chapitres 1.3.1, 1.3.2 et 1.3.3 à compter de la notification de la demande par l'URSSAF Caisse nationale.

ARTICLE 2 – CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUTATION IMMOBILIERE

2.1. – Règles professionnelles

Les travaux d'évaluation seront réalisés selon les recommandations mentionnées par la Commission des Opérations de Bourse (COB), aujourd'hui Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ces recommandations figurent notamment dans son « rapport du groupe de travail

sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne » en date de février 2000.

Ils respecteront également la méthodologie générale établie par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (dernière édition en 2025) par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI). Celle-ci définit notamment l'ensemble des termes utilisés en matière d'expertise immobilière.

Ils seront par ailleurs conformes aux normes internationales, en particulier celles de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et européennes, celles de TEGOVA (Association européenne des Associations d'experts immobiliers) ou équivalent.

2.2. – Principes déontologiques

L'expert respectera les principes déontologiques énoncés dans les documents de référence cités ci-avant ; il observera particulièrement une indépendance totale, et le respect du secret professionnel pour toute information dont il aurait connaissance au cours de sa mission.

2.3. – Diligences

De même, l'expert respectera les diligences applicables à chaque catégorie de mission, définies dans les documents cités au chapitre 2.1.

L'expert réalisera notamment une visite complète de chaque immeuble lors de ses interventions (expertise complète et ses 3 actualisations – *à l'exception des logements situés à Grenoble détenus en copropriété*), ce qui lui permettra de juger de l'entretien général de l'immeuble, de la configuration des locaux et de l'environnement immédiat.

L'expert s'engage, à première demande de l'URSSAF, à récupérer les données immobilières et juridiques du patrimoine via un format d'inter-échanges qui définit la transmission des informations quantitatives et qualitatives entre les différents intervenants (gérants, expert, propriétaire) sans qu'il soit nécessaire de les retranscrire (ressaisie manuelle notamment).

ARTICLE 3 - METHODOLOGIE

3.1. – Détermination de la valeur vénale

3.1.1. Principes généraux :

L'expert déterminera une valeur hors droits de mutation qui correspond au prix auquel le bien pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, dans des conditions « normales » de marché. Cette évaluation sera réalisée sur la base de la méthodologie suivante : étude des documents fournis par l'URSSAF, visite du bien, détermination de la valeur résultant de la charte de l'expertise

La valeur vénale sera en particulier appréciée selon :

- son état d'occupation à la date de l'expertise
- les contrats de baux et d'avenants signés à la date d'expertise
- les résiliations actées à la date de l'expertise
- la nature des travaux prévus dans les 2 ans à venir

Cette valeur vénale résultera de la synthèse des valeurs vénales déterminées par les 3 méthodes suivantes :

- Méthode dite par comparaison directe au marché immobilier :

Cette méthode permet, à partir de l'observation de transactions portant sur des biens comparables dans le secteur géographique considéré, de déduire la valeur vénale d'un immeuble, hors droits de mutation.

L'expert doit faire figurer dans son rapport des indications précises et individualisées sur le marché concerné.

- Méthode dite par capitalisation du revenu locatif

Elle consiste à appliquer au revenu préalablement apprécié un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits de mutation (valeur nette vendeur).

- Méthode dite par actualisation des flux futurs (Discounted Cash-Flows)

Cette méthode consiste à estimer l'ensemble des revenus locatifs et charges prévisionnels de l'immeuble, à évaluer une « valeur à terme » à l'issue de la période d'observation (10 ans par exemple) et à actualiser les flux prévisionnels de trésorerie afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

3.1.2. Méthode retenue :

Elle sera fonction de l'usage principal de l'immeuble (commercial ou habitation) :

Pour les immeubles à dominante commerciale, les estimations en valeur vénale résulteront des trois méthodes suivantes :

- la méthode par comparaison directe au marché
- la méthode par capitalisation du revenu locatif
- la méthode par actualisation des flux futurs (Discounted Cash-Flows)

Pour les immeubles à dominante habitation, les estimations en valeur vénale résulteront des deux méthodes suivantes :

- la méthode par comparaison directe au marché
- la méthode par capitalisation du revenu locatif

ARTICLE 4 – PROCEDURE D’ETABLISSEMENT DES EXPERTISES

Le département de l’immobilier de placement de l’URSSAF ou son mandataire mettra à disposition du TITULAIRE en début de procédure annuelle (courant septembre), pour chaque immeuble, les informations suivantes :

- les titres ou attestations de propriété
- l’état locatif complet
- les procédures contentieuses en cours
- les baux sur demande de l’expert

ainsi que les documents suivants lorsqu’ils existent :

- le règlement de copropriété pour les immeubles en copropriété
- les tableaux des surfaces et plans
- les diagnostics techniques (amiante, ascenseurs, ...)
- le budget des travaux prévus sur les 2 prochaines années

Des réunions seront programmées courant du 4^{ème} trimestre de chaque année entre le département de l’immobilier de placement de l’URSSAF et le TITULAIRE :

- Une première réunion de cadrage courant septembre qui permettra de valider le périmètre des immeubles à expertiser, de recenser les données à produire par l’URSSAF, de fixer le planning jusqu’à la restitution des rapports définitifs
- Une seconde réunion qui aura lieu 15 jours ouvrés préalablement à la livraison des rapports définitifs et qui aura pour objectif d’examiner ces rapports, de contrôler les données prises en compte par l’expert, de faire procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant

Dans le cadre de la première expertise 2026, une réunion intermédiaire pourra être organisée entre ces deux réunions afin de faire le point sur l’état d’avancement du dossier et de procéder à une première analyse commentée de l’expert en charge du dossier.