

APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERET POUR
L'ACQUISITION
DE SURFACES DANS UN IMMEUBLE DE BUREAUX
SUR LA COMMUNE DE MONTPELLIER

Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Hérault
29, Cours Gambetta
34934 Montpellier Cedex 9

SOMMAIRE

I. PRESENTATION	3
II. CONTEXTE JURIDIQUE	3
III. PERIMETRE DU PROJET	4
3.1. Caractéristiques générales	4
3.1.1. Situation	4
3.1.2. Capacité et surfaces	4
3.1.3. Organisation des locaux	4
3.1.4. Salles de Réunion	5
3.1.5. Accueil du public	5
3.1.6. Accessibilité	5
3.1.7. Parking	5
3.1.8. Restauration	6
3.1.9. Caractéristiques environnementales	6
3.2. Caractéristiques complémentaires	7
IV. MODALITE D'ACQUISITION ET PRESENTATION DE L'OFFRE	7
4.1. Document de présentation de l'offre pour une opération réalisée dans le cadre de l'acquisition d'un bâtiment existant	7
4.2. Document de présentation de l'offre pour une opération réalisée dans le cadre de l'acquisition de locaux en l'état futur d'achèvement VEFA	8
4.3. Documents de présentation communs aux deux modalités d'acquisition (bâtiment existant et VEFA)	9
4.4. Rachat des locaux existants	11
V. MODALITES DE REMISE ET ANALYSE DES OFFRES	11
5.1. Conditions et modalités de remise des dossiers	11
5.2. Prix et négociation	11
5.3. Examen des offres	11
5.4. Date limite de réception des offres	12

I. PRESENTATION

L'ensemble des activités de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Hérault s'exerce au sein de plusieurs sites répartis dans le département de l'Hérault et représentant une surface d'environ 19.000 m² SUB, pour un effectif global de 1136 agents, services hébergés compris (service social, ...)

Cet appel à manifestations d'intérêt porte sur l'acquisition de surfaces dans un immeuble de bureaux type tertiaire traditionnel, dans le quartier de la Mosson à Montpellier.

Au titre du présent appel à manifestations d'intérêt, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Hérault pourra, soit s'intégrer dans un programme immobilier en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), soit acquérir un immeuble existant avec un agencement susceptible de répondre aux attentes de l'organisme.

Par ailleurs, compte tenu de sa volonté d'intégrer un nouvel immeuble (idéalement au 1^{er} semestre 2028), la CPAM de l'Hérault envisage de mettre en vente son bâtiment actuel situé dans le quartier de la Mosson à Montpellier. Ce bâtiment situé au 90, allée Almicare Calvetti, d'une surface de 1209 m² SUB, est implanté sur une parcelle de 3241 m².

II. CONTEXTE JURIDIQUE

La CPAM de l'Hérault est un organisme privé assurant une mission de service public.

La CPAM est soumise au Code des Marchés Publics. Conformément à l'article 14 alinéa 2 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, les dispositions du présent code ne sont pas applicables aux accords-cadres et marchés de services qui ont pour objet l'acquisition ou la location, qu'elles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeuble, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens.

Par conséquent, cette présente consultation n'est pas soumise aux exigences du Code des Marchés Publics.

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 manifestations d'intérêt.

III. PERIMETRE DU PROJET

3.1. Caractéristiques générales

La CPAM de l'Hérault accepte de partager l'immeuble avec d'autres copropriétaires. Néanmoins, pour des raisons de sécurité interne, elle privilégiera les propositions qui limiteront la perméabilité et assurera la sécurité des différents occupants du site, notamment dans les circulations verticales (escaliers internes ou ascenseurs).

3.1.1. Situation

L'appel à manifestations d'intérêt concerne le remplacement du site de la CPAM de l'Hérault et porte sur l'acquisition de surfaces dans un bâtiment, ou de locaux de bureaux, dans le quartier de la Mosson sur la commune de Montpellier. Les locaux, objet de l'acquisition, sont destinés principalement à accueillir du public (assurés du régime général). Ils seront idéalement situés en rez-de-chaussée d'immeuble.

Le lieu d'implantation devra être à proximité d'un ou plusieurs réseaux de transports en commun pour en faciliter l'accès au personnel, ainsi qu'aux visiteurs.

Le projet ne devra pas s'inscrire dans la réglementation des IGH (immeuble grande hauteur) sous peine d'être rejeté et déclaré non-conforme.

L'immeuble sera constitué d'un ou plusieurs noyaux de distribution verticale (escaliers, ascenseurs, monte-charge) indépendants et/ou privatifs et/ou sécurisés des éventuels autres occupants.

3.1.2. Capacité et surfaces

Compte tenu du schéma directeur immobilier de l'organisme et des projets de réorganisation en cours et à venir, les locaux devront permettre d'accueillir, en plus du public, un effectif de 17 salariés, soit 13 résidents à horizon 2028, incluant les différentes structures.

Ainsi, il est recherché des locaux d'une surface utile brute **d'environ 300 m² sur la ville de Montpellier, quartier de la Mosson.**

Définitions

La SUB (SURFACE UTILE BRUTE) : s'entend comme la somme des surfaces horizontales disponibles et dégagées de toute emprise sise à l'intérieur des locaux, elle est calculée depuis la Surface de Plancher mais dont sont exclus les éléments structuraux (poteaux, refends, cloisons...), les circulations verticales et leurs paliers.

3.1.3. Organisation des locaux

- ➔ Les locaux et différents espaces devront être conçus de manière à être modulables.
- ➔ Un éclairage naturel sera privilégié pour les zones de travail.
- ➔ Les luminaires, le système de climatisation, les dispositifs des courants forts et

- faibles et de la téléphonie devront permettre une modularité optimale des espaces.
- ➔ Les bureaux seront modulables pour accueillir des effectifs variables selon les emplois et catégories.
 - ➔ 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 peuvent être envisagées à moyen et long terme.
 - ➔ Des espaces multifonctions (photocopieur, stockage papier, archives vivantes, tisaneries, ...) pourront se trouver à proximité des bureaux.
 - ➔ Le projet devra également prévoir un environnement intérieur permettant une réelle qualité de vie au travail (lumière naturelle, acoustique...).

3.1.4. Salles de Réunion

Le plateau devra accueillir une salle de réunions si possible modulable de petite et moyenne capacité.

3.1.5. Accueil du public

- ➔ L'immeuble devra disposer d'une zone ERP 5ème catégorie en rez-de-chaussée.
- ➔ La zone ERP devra disposer d'une entrée autonome du reste du bâtiment.
- ➔ Le passage de la zone ERP à la zone ERT (bureaux administratifs) devra être sécurisé sur lecteurs de badges.
- ➔ L'entrée du personnel sera hors zone ERP, et différenciée de l'entrée du public sur le site.

3.1.6. Accessibilité

L'immeuble devra 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 pour les zones ERP et ERT.

3.1.7. Parking

Un parking privé devra être situé à proximité immédiate du site, voire faire partie de l'immeuble. Sa capacité sera d'environ 10 places voiture. Le nombre de places pour les deux-roues, vélos et motos devra être conforme aux exigences de la loi LOM.

Pour servir la démarche RSO de l'organisme, ce parking pourra accueillir également :

- ➔ Des espaces pré-équipés pour faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques, ou des espaces déjà équipés suivant la loi LOM.
- ➔ Une zone permettant aux cyclistes de parquer leur vélo et d'en recharger les batteries.
- ➔ Les parkings aériens seront conformes à la loi APER (production d'énergie renouvelable ou verdissement)

La présence d'une zone de parking public, intégrant une place pour PMR, à proximité facilitant l'accueil de nos visiteurs sera un plus.

3.1.8. Restauration

Dans le cas où, dans l'environnement immédiat ou proche du site, il n'existe pas de dispositif public de restauration ou de restaurant inter-entreprises, le candidat devra préciser si le projet offre la possibilité d'implanter un lieu de restauration d'une capacité suffisante pour permettre à l'ensemble du personnel d'y accéder dans des tranches horaires classiquement observées dans le milieu tertiaire.

Dans le cas où des zones de restauration publiques sont disponibles dans les environs proches, des espaces de type cafeteria devront pouvoir être aménagés dans les locaux. Une modularité de cet espace, pouvant permettre plusieurs usages, sera appréciée.

3.1.9. Caractéristiques environnementales

Le projet proposé devra s'inscrire dans une logique environnementale, tant par son intégration dans son site d'implantation, qu'en termes de performance énergétique et de consommation d'énergie primaire. Il devra répondre aux réglementations en vigueur (RT 2020 à minima) et être conforme aux dernières directives de la Loi APER, Articles 41 et 43 instauré par la loi DDADUE, sur les obligations de solarisations à la date du dépôt de Permis de construire.

Il n'est pas demandé de labels environnementaux. Mais un haut niveau de certification environnementale est attendu avec un niveau d'étanchéité à l'air maximum de 1,20 m³/(h.m²).

Le bâtiment devra également répondre aux obligations du décrets BACS sur l'obligation de mise en place d'un systèmes d'automatisation et de contrôle des équipements et des consommations.

L'Assurance Maladie s'engage, dans le cadre du schéma directeur de la transition écologique, 2024-2027, à mettre en œuvre, notamment, l'engagement N°3 : « assurer la résilience des infrastructures face aux crises climatiques » qui prévoit la réalisation de diagnostics de vulnérabilité aux changements climatiques, des infrastructures et services essentiels. En conséquence, les projets immobiliers ne pourront être implantés dans des zones à risques liés à l'environnement (sécheresse, inondation...) ou traités en conséquence.

3.2. Caractéristiques complémentaires

Pour la bonne exploitation de ce bâtiment, la présence de locaux types tels qu'indiqués ci-dessous et élargis, sont nécessaires :

- ➔ Locaux techniques (TGBT, onduleurs, climatisation, ...).
- ➔ Le réseau téléphonique / informatique devra répondre au cahier des charges « CCTG du département Réseau de la CNAM : « 410DO001_CCTG_categorie_6a_(V1.16) », Catégorie 6A ISO »
- ➔ Salle informatique et serveurs (idéalement aveugle).
- ➔ Une salle de repos/réfectoire

IV. MODALITE D'ACQUISITION ET PRESENTATION DE L'OFFRE

L'organisme souhaite soit acquérir un immeuble existant avec un agencement susceptible de répondre aux attentes, soit s'intégrer dans un programme immobilier en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

4.1. Document de présentation de l'offre pour une opération réalisée dans le cadre de l'acquisition d'un bâtiment existant

Le dossier de présentation de l'offre produit par le candidat devra comporter les éléments suivants :

- ➔ Copie du titre de propriété

Et le cas échéant :

- ➔ Le règlement de copropriété et le dernier compte rendu de l'assemblée générale de copropriété.
- ➔ Les charges grevant l'immeuble (hypothèque, servitudes de toute nature, baux en cours, ...).
- ➔ Les droits de préemption.
- ➔ Les assurances responsabilité biennale et décennale.
- ➔ Le DIUO (dossier d'intervention ultérieure de l'ouvrage).
- ➔ Le régime fiscal des droits d'enregistrement et/ou TVA ou droit au bail

Description du bâtiment

- ➔ Plan et perspectives permettant de juger la qualité architecturale du projet dans son environnement (plans de façades et plans de chaque étage).
Le candidat fournira des plans au format Dwg.
- ➔ Notice descriptive du bâtiment et des installations existantes (câblage, climatisation, chauffage, ascenseurs), les contrôles obligatoires des équipements techniques (ascenseurs, chaudières, portes et portails automatiques, dispositifs de détection incendie, bloc autonome d'éclairage sécurité, ...).
- ➔ Plan de situation.
- ➔ Plan d'accès avec la nature des transports en commun de proximité.

État du bâtiment

- ➔ Année de construction, travaux réalisés sur les 10 dernières années (communiquer les DOE), nature d'occupation et adaptabilité du bâtiment ; préciser si les locaux sont en copropriété.

- ➔ Toute note technique permettant de déterminer la qualité thermique, acoustique et environnementale du bâtiment.
- ➔ Tableau détaillé des surfaces (SHOB, SDP, SUB, et SBA).
- ➔ Les documents relatifs à la liste des travaux réalisés dans le bâtiment et sur les équipements depuis son acquisition par le candidat.

Éléments techniques

- ➔ Ensemble des rapports et diagnostics nécessaires et obligatoires en cours de validité, notamment le dossier de diagnostic technique (constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic amiante, états des risques naturels et technologiques, ...).
- ➔ Accessibilité handicapée (mises aux normes à prévoir...).
- ➔ Frais de fonctionnement sur les 3 dernières années.
- ➔ Type de chauffage et raccordement réseau.
- ➔ Taxes : foncière, d'habitation et de bureaux.
- ➔ Sécurisation du site (disposition de sécurité).
- ➔ En matière de cloisonnement, la description de l'optimisation de l'implantation des structures proposée
- ➔ En matière de câblage téléphonique / informatique, la description de l'installation existante et notamment la catégorie mise en œuvre pour la partie réseau.

Dans un souci de contrôle des coûts d'exploitation et du coût global de l'opération, l'ensemble immobilier devra proposer des solutions d'éclairage, de rafraîchissement ou de climatisation spécifiques au climat local et à l'orientation des façades du ou des bâtiments concernés.

4.2. Document de présentation de l'offre pour une opération réalisée dans le cadre de l'acquisition de locaux en l'état futur d'achèvement VEFA

Il est impératif que le projet s'inscrive dans un programme immobilier (bureaux, habitation, équipements collectifs, services) et prenne en compte les caractéristiques demandées.

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'immeubles déjà édifiés ou à construire.

Ainsi, le dossier de présentation de l'offre devra comporter les éléments suivants :

- ➔ La présentation du programme immobilier dans lequel s'inscrit la proposition.
- ➔ Le projet architectural (choix de l'implantation, les fonctionnalités des espaces et circulation pour élaborer son programme de surface, ...).
- ➔ Stade d'avancement de l'opération, maîtrise du foncier (cadencement prévisionnel de la mise en œuvre).
- ➔ Notice descriptive du bâtiment proposé, suffisamment détaillée pour déterminer la qualité et le périmètre des prestations fournies.
- ➔ Notices techniques descriptives permettant de juger les qualités thermiques et acoustiques du futur bâtiment.
- ➔ Prise en compte de la logique environnementale.
- ➔ Prise en compte de la transition écologique, et diagnostic vulnérabilité.
- ➔ Plan de situation et des accès avec nature des transports en commun de proximité.
- ➔ Des plans d'avant-projet et perspectives permettant de juger la qualité

- architecturale du projet dans son environnement
- Le dossier de permis de construire
 - Des plans des différents niveaux vectorisés en dwg
 - Une copie du permis de construire et récépissé du dépôt dudit permis ainsi que tout permis modificatif, le cas échéant, ou tout autre document stipulant l'avancement du projet.
 - Tableau détaillé des surfaces (SHOB, SDP, SUB, SBA) ainsi que les surfaces de bureaux prévues.
 - Une estimation des charges annuelles avec une projection sur 10 années.
 - Le taux de rendement SBA / SUB devra être supérieure ou égale à 80%.
 - Le descriptif des mesures permettant de juger du niveau d'engagement de la société en matière de développement durable et de maîtrise des coûts (coûts d'investissement de maintenance et d'entretien) pour la présente opération.
 - Un diagnostic des atouts, forces et faiblesses du projet.
 - Les dossiers pourront comporter toutes illustrations ou Visuels permettant de présenter le projet.
 - En matière de cloisonnement, le candidat pourra décrire, quantifier (en m² et ml) le cloisonnement des plateaux.
 - En matière de câblage téléphonique / informatique, le candidat pourra décrire et chiffrer le coût du câblage en respectant la catégorie indiquée (6A Iso).

4.3. Documents de présentation communs aux deux modalités d'acquisition (bâtiment existant et VEFA)

L'offre doit comporter :

- Une lettre de proposition d'offre signée par la personne disposant des pouvoirs de représenter l'entreprise candidate. Cette lettre doit comporter le prix ferme et définitif de la proposition.
- Toute note technique permettant la reprise éventuelle des bâtiments existants.
A cet effet, des visites de ces locaux sont possibles après avoir pris rendez-vous.

Contact : JC. BOULINET et P. BOUSQUET
Adresse mail : jean-christophe.boulinet@assurance-maladie.fr
pascal.bousquet@assurance-maladie.fr
Téléphone : 0615522269, 0668413110

- Le candidat pourra présenter tout support commercial facilitant la compréhension de son projet.
La CPAM de l'Hérault laisse le choix aux candidats de proposer un projet conçu avec le processus BIM.

Par ailleurs le candidat devra fournir également :

- 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).

- ➔ Une attestation de son assureur justifiant : être à jour des cotisations, que sa police contient les garanties en rapport avec l'exigence de la mission, à savoir :
 - la garantie financière d'achèvement (dans le cadre d'une offre VEFA),
 - la garantie de parfait achèvement (dans le cadre d'une offre en VEFA)
 - la garantie biennale,
 - la garantie décennale
 - l'assurance dommage-ouvrage.
- ➔ Une liste des principales réalisations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé.
- ➔ La liste devra mentionner les noms et coordonnées des organismes/entreprises qui ont fait appel à leurs services, associés à chacune des références.
- ➔ Une déclaration contenant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services, objet du marché, réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles.
- ➔ Déclaration indiquant l'effectif et la répartition des moyens humains du candidat (nombre d'agents d'encadrement, nombre de salariés).
- ➔ 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 manifestations d'intérêt immobilier.
- ➔ Une déclaration des moyens organisationnels :
 - Moyens humains et matériels affectés à l'exécution de la mission.
 - Programme détaillé d'exécution des ouvrages (notamment le délai d'exécution prévisionnel).
 - Respect des délais impartis et les moyens pour maîtriser le rétro-planning.
- ➔ Une déclaration des moyens financiers
 - Réaliser un bilan financier (les différents postes de dépenses et les taux de TVA applicables) ainsi que l'investissement immobilier (subventions, prêts, cautions bancaires, cautions financières).
 - Fournir un plan de financement pour ce projet.

4.4. Rachat des locaux existants

Pour assurer à l'Assurance Maladie un équilibre financier au regard de la future acquisition, une offre d'achat du bâtiment actuel, parking compris, serait un plus.

Dans le cadre de son futur relogement, la CPAM de l'Hérault propose à la vente son agence de la Mosson, située 90 Allée Almicare Calvetti à Montpellier : bâtiment sur 2 niveaux pour une surface de 1209 m² SUB, sur une parcelle de 3241 m² incluant un parking extérieur de 30 places.

Les candidats devront répondre à l'appel à manifestations d'intérêt du nouveau site, avec la possibilité de proposer une offre d'achat de l'ensemble immobilier existant de la CPAM de l'Hérault suivant modalités du paragraphe 5.1 pour une offre d'achat :

La réponse à l'appel à manifestations d'intérêt devra préciser :

- ➔ le prix de vente du nouveau bâtiment,
- ➔ le prix des places de stationnement selon les modalités définies à l'article 3.1.7,
- ➔ le prix d'achat de l'ensemble immobilier de la CPAM de l'Hérault.

La CPAM se réserve le droit de dissocier l'opération de vente du site et la proposition du nouveau site.

V. MODALITES DE REMISE ET ANALYSE DES OFFRES

5.1. Conditions et modalités de remise des dossiers

Le dépôt des offres se fera sur la plateforme « Place » :

<https://www.marches-publics.gouv.fr>

5.2. Prix et négociation

Les prix sont fermes et non révisables.

Une fois les offres reçues et analysées, une phase de négociation pourra être engagée avec les candidats.

Cette phase de négociation pourra être engagée avant présentation en comité de direction et validation par le Directeur Général de la CNAM.

5.3. Examen des offres

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

5.4. Date limite de réception des offres

Les candidats devront transmettre leur offre au plus tard pour le :

29 avril 2026 à 16 h 00