

CAISSE REGIONALE D'ASSURANCE MALADIE D'ILE DE FRANCE
17/19 Avenue de Flandre – 75954 PARIS CEDEX 19

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ÎLE-DE-FRANCE ET DE PARIS
94 rue Réaumur 75104 Paris Cedex 02

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

**ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE CONCERNANT LA STRATEGIE DE
VALORISATION ET MISE EN ŒUVRE DE LA CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER**

Marché de prestations intellectuelles

SOMMAIRE

ARTICLE 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Descriptif de l'ensemble immobilier	3
1.3. Objet du marché	5
1.4. Objectifs poursuivis.....	6
ARTICLE 2. PÉRIMÈTRE DE LA MISSION ET ARTICULATION AVEC LE CABINET NOTARIAL	6
2.1. Périmètre de l'AMO.....	6
2.2. Articulation avec le cabinet notarial	6
ARTICLE 3. PRESTATIONS DEMANDÉES ET CONTENU DES LIVRABLES (UNITÉS D'ŒUVRE).....	7
3.1. UO1 – Recueil des données et état des lieux	7
3.2. UO2 – Diagnostic architectural, technique, paysager, analyse socio-économique et étude urbaine et expertise patrimoniale, historique et documentaire.....	8
3.3. UO3 – Propositions de pistes programmatiques, de scénarios d'aménagement et de bilans financiers.....	10
Délai maximum : 3 mois	11
3.4. UO4 – Assistance pour le dépouillement et analyse des offres / accompagnement jusqu'à la signature du contrat	12
ARTICLE 4. MODALITÉS D'EXÉCUTION	13
4.1. Pilotage et obligation de résultat	13
4.2. Obligation d'information et de conseil	13
4.3. Composition et remplacement de l'équipe	13
4.4. Présentation des livrables.....	14
4.5. Vérification et admission des prestations	14
ARTICLE 5. DOCUMENTS TRANSMIS AU TITULAIRE.....	14
ARTICLE 6. RÉUNIONS ET GOUVERNANCE.....	14
ARTICLE 7. DÉLAIS INDICATIFS DES PRESTATIONS	14
7.1. Durée du marché.....	14
7.2. Délais d'exécution des unités d'œuvre	14
7.3. Report de délai	15
ARTICLE 8. EXIGENCES RELATIVES À LA COMPOSITION DE L'ÉQUIPE	15
ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE CONFIDENTIALITÉ ET DÉONTOLOGIE.....	15

ARTICLE 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION

1.1. Contexte

La Caisse régionale d'assurance maladie d'Île-de-France (Cramif) et la Direction régionale des Finances publiques d'Île-de-France et de Paris (DRFIP) s'associent, dans le cadre d'une convention de groupement de commandes, pour recruter un prestataire, ci-après dénommé AMO, pour les accompagner dans la cession d'un ensemble immobilier d'environ 13 000 m² de Surface Utile Brute (SUB), soumis au statut de la copropriété.

Cet ensemble immobilier présente plusieurs spécificités structurantes pour la mission :

- il est soumis au régime de la copropriété ;
- d'autres copropriétaires, ne faisant pas partie de la convention de groupement, disposent de propriétés diverses au sein de cet ensemble composées essentiellement de parking. En effet, il existe par ailleurs 73 autres copropriétaires néanmoins très minoritaires en tantièmes (voir ci-après) ;
- le projet implique de s'approprier les impératifs respectifs de la CRAMIF et de la DRFIP (réglementaires, budgétaires, calendaires, etc.) tout en faisant converger, dans le cadre d'un accompagnement spécialisé et de haut niveau, ces deux acteurs pour opérer la cession de l'immeuble dans les meilleures conditions, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence des acquéreurs potentiels.

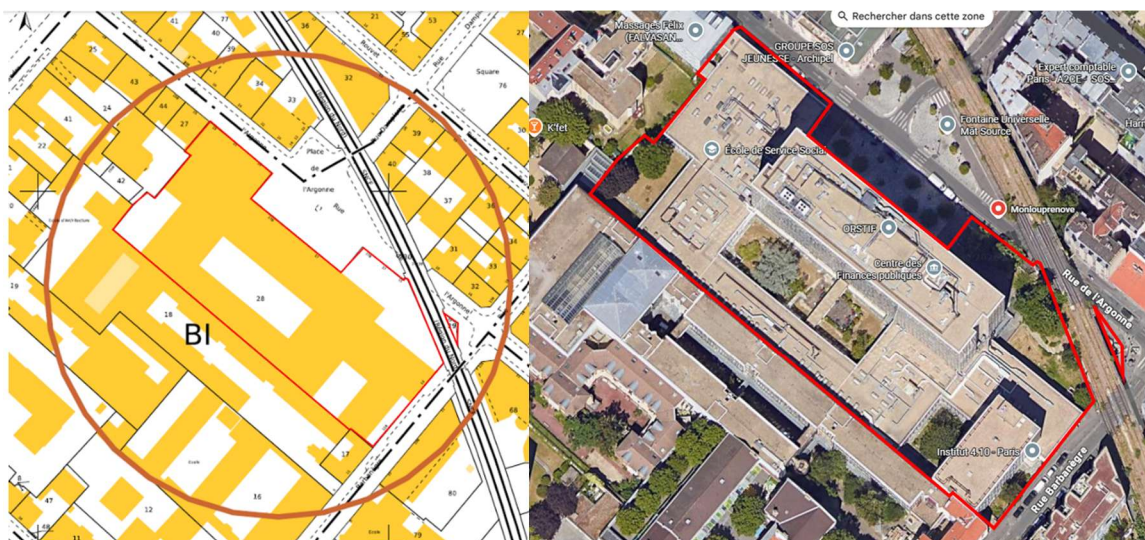
Afin de maximiser le produit de cession de cet actif, il a en effet été décidé d'une vente concertée du bien, selon le même calendrier, à savoir, une signature de l'acte de vente entre la fin de l'année 2027 et le premier trimestre 2028

Sur une base totale de 25000 millièmes de copropriété, les tantièmes respectifs de la CRAMIF et de la DRFIP s'élèvent à :

- Cramif : 13.573èmes / 25.000èmes (soit 54,29%),
- Etat : 10.331èmes / 25.000èmes (41,32%)
- Autres copropriétaires des parkings / locaux d'archives : 1.096èmes / 25.000èmes, soit 4,38% (le CCAS aurait environ 67èmes / 25.000èmes, soit 0,27%).

1.2. Descriptif de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier « Centre d'Affaires Paris-Nord », est situé 17-19 place de l'Argonne, 11b-13 rue Barbanègre, 15 rue de l'Argonne, 21-23 rue de l'Argonne à PARIS (75019). il est constitué des parcelles cadastrées section BI numéros 28 et 29. La date d'acquisition est le 1^{er} janvier 1965.



L'ensemble immobilier est composé de trois (3) bâtiments, à savoir :

Un Bâtiment A ou « Immeuble de grande hauteur (IGH) » :

Ce bâtiment s'élève sur deux niveaux de sous-sol, un rez-de chaussée, un entresol et dix étages et comprend :

- des locaux à usage de bureaux en superstructure, sur les niveaux rez-de chaussée, entresol et les dix étages,
- des salles d'archives et locaux techniques en infrastructure, sur les deux niveaux de sous-sol, Le noyau central abrite deux batteries d'ascenseurs, deux escaliers qui desservent tous les niveaux du bâtiment ainsi que des locaux techniques et des sanitaires .
- **Un Bâtiment B ou « Barbanègre » :**

Ce bâtiment s'élève sur deux niveaux de sous-sol, un rez-de chaussée, un entresol et cinq étages et comprend :

- des locaux à usage de bureaux en superstructure, sur les niveaux rez-de chaussée, entresol et les cinq étages,
- des salles d'archives et locaux techniques en infrastructure, sur les deux niveaux de sous-sol,
- un ascenseur et un escalier desservent tout le bâtiment, des blocs sanitaires.

Un Bâtiment C ou « La Grecque » :

Ce bâtiment s'élève sur deux niveaux de sous-sol, un rez-de chaussée un étage, il comprend :

- des locaux à usage de bureaux, des logements de gardien et un espace de restauration en superstructure, sur les niveaux rez-de chaussée et l'étage,
- des places de parkings et locaux techniques, sur les deux niveaux de sous-sol,
- les rampes d'entrée et sortie du parking, trois escaliers desservant tout le bâtiment.



- L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Cyrille APAIRE, notaire à PARIS, le 29 juillet 1964, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 29 septembre 1964, volume 5214, numéro 10.

Au terme de cet acte, l'ensemble immobilier à usage principal de bureaux, de locaux commerciaux divers ou de professions libérales, a été divisé en **412 lots de copropriétés numérotés 1 à 412**, et dont les quotes-parts du sol et des parties communes sont exprimées en 25.000èmes.

1.3. Objet du marché

Le présent marché a pour objet une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) concernant la stratégie de valorisation et mise en œuvre de la cession d'un ensemble immobilier, dont la Cramif et la DRFIP sont copropriétaires, depuis l'établissement d'un « état des lieux » initial jusqu'à l'assistance à la contractualisation de la cession.

Cette assistance requiert une expertise reconnue dans la valorisation immobilière d'actifs d'envergure à reconvertir et une capacité à s'approprier les impératifs respectifs de la CRAMIF et de la DRFIP (budgétaires, calendaires, etc.) tout en faisant converger les acteurs pour opérer la cession de l'immeuble dans les meilleures conditions, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence des acquéreurs potentiels.

Le titulaire devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire en lien étroit avec les agents des entités membres de la convention de groupement de commandes travaillant sur le dossier (ETAT et CRAMIF) ainsi qu'avec les éventuels autres conseils et professionnels de l'immobilier intervenants sur le dossier.

Le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) a pour objet de définir les prestations à réaliser, leurs conditions d'exécution ainsi que les modalités techniques de leur mise en œuvre.

1.4. Objectifs poursuivis

Dans le respect par le titulaire, du calendrier global de cette opération défini par la CRAMIF et la DRFIP, la mission vise à :

- Sécuriser la prise de décision de la Cramif et de la DRFIP tout au long de l'opération ;
- Optimiser la valorisation de l'actif au regard de son potentiel et des contraintes de la copropriété ;
- Garantir la fluidité du processus de cession, de diagnostic initial à la contractualisation.

ARTICLE 2. PÉRIMÈTRE DE LA MISSION ET ARTICULATION AVEC LE CABINET NOTARIAL

2.1. Périmètre de l'AMO

La mission de l'AMO se concentre sur les volets stratégique, technique, économique et opérationnel de l'opération de cession :

- Diagnostic et état des lieux ;
- Analyse de la valorisation et des scénarios de cession ;
- Assistance à la structuration et au pilotage du processus de cession ;
- Assistance opérationnelle jusqu'à la contractualisation.

2.2. Articulation avec le cabinet notarial

Afin de simplifier et fluidifier l'opération de cession, la Cramif et la DRFIP ont fait le choix de désigner une seule et même étude notariale. L'AMO bénéficiera ainsi d'un interlocuteur juridique unique, garantissant une collaboration efficace et une articulation claire des missions, sans aucune redondance.

À ce titre :

- Le périmètre de l'AMO exclut expressément la rédaction des actes juridiques et la prestation juridique relevant du notaire (rédaction de l'acte de cession, sécurisation juridique de la transaction, conseil notarial) ;
- L'AMO travaille en coordination permanente avec l'étude notariale, en lui fournissant les éléments techniques, économiques et programmatiques nécessaires à la rédaction des actes sans assumer de rôle de pilotage ou de coordination entre les différents acteurs du projet ;
- L'AMO porte une attention particulière aux spécificités de la copropriété (règlement de copropriété, charges, état descriptif de division, relations avec les autres copropriétaires), en lien avec le notaire et les autres intervenants (syndic, géomètres...) pour les aspects relevant de son champ.

Le titulaire signale sans délai au groupement tout point susceptible de relever du périmètre notarial, afin d'assurer la continuité et la non-répétition des prestations.

ARTICLE 3. PRESTATIONS DEMANDÉES ET CONTENU DES LIVRABLES (UNITÉS D'ŒUVRE)

Les prestations se décomposent selon les unités d'œuvre suivantes, identifiées au regard des besoins spécifiques de l'opération :

UO1	Recueil des données et état des lieux
UO2	Diagnostic architectural, technique, paysager et enjeux socio-économiques
UO3	Propositions de pistes programmatiques, scénarios d'aménagement et bilans
UO4	Assistance pour le dépouillement et analyse des offres et accompagnement jusqu'à la signature du contrat

3.1. UO1 – Recueil des données et état des lieux

Cette phase prend en considération l'état des lieux de l'ensemble immobilier décrit ci-dessus, sa situation géographique, patrimoniale, urbanistique et environnementale, ainsi que son accessibilité. Elle prend en compte les éventuelles études réalisées concernant la pollution des sols (pyrotechnique et/ou industrielle).

Ces U.O incluent en particulier les analyses suivantes :

- l'occupation actuelle, le potentiel du site et sa capacité de transformation ;
- la relation du site avec son milieu, les contraintes environnementales, topographiques et archéologiques, notamment,
- l'analyse de la capacité constructible « brute » et de la transformation du site au regard des réglementations en vigueur (urbanisme, incendie, risques naturels et technologiques, risques archéologiques, servitudes acoustiques, etc.) ;
- les facilités d'accès au regard des axes de communication, de télécommunications, l'ouverture du site sur la ville, l'insertion dans le paysage urbain ;
- le fonctionnement du quartier, les facilités d'accès et les zones d'activités situées à proximité ;
- le recensement des dysfonctionnements à l'échelle du site tant du point de vue des accès et de la gestion des flux ;
- le bilan technique général du terrain (limites, sécurisation, Voiries Réseaux Divers (VRD), espaces verts) tenant compte des diagnostics réalisés et à réaliser ;
- l'étude des documents d'urbanisme (PLU, etc.) et des servitudes annexées en lien avec les autres intervenants (géomètres...).

Ainsi que les éléments de contexte suivants :

- les intentions de la Ville de Paris (aménagement urbain, développement durable, équipements publics, politique de l'habitat, etc.) ;

Cette liste est non exhaustive et s'adapte aux spécificités de l'emprise concernée.

Cette phase se formalise par un rapport détaillé format A4, avec pièces graphiques en format A3, reprenant les éléments cités précédemment.

Livrables attendus au titre de l'UO1 :

Missions	Livrables attendus	Échéances (jours calendaires)	Pénalités de retard (par jour calendaire)
Réunion de cadrage de l'UO	Un (1) compte rendu de la réunion de cadrage (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la réunion de cadrage de l'UO	/
Réunion sur site avec visite	Un (1) compte rendu de la réunion (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la réunion sur site	/
Réunion de travail intermédiaire de l'UO	Un (1) projet du rapport final avec pièces graphiques	7 jours avant la date de la réunion intermédiaire	150 €
	Un (1) ordre du jour	2 jours avant la date de la réunion intermédiaire	25 €
Recueil des données et état des lieux	Un (1) rapport final détaillé avec pièces graphiques (nombre de pages précisé lors de la réunion de cadrage)	Précisé lors de la réunion de cadrage	150 €
Réunion de restitution de l'UO	Une (1) présentation du rapport final en format PowerPoint (entre 15 et 20 slides)		/
	Un (1) compte rendu de la réunion de restitution (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la réunion de restitution	/

Délai maximum : 1,5 mois

3.2. UO2 – Diagnostic architectural, technique, paysager, analyse socio-économique et étude urbaine et expertise patrimoniale, historique et documentaire

Ce diagnostic permet d'appréhender plus précisément le potentiel de reconversion du site du point de vue de son insertion paysagère et environnementale, de ses accès, de sa sécurisation, et particulièrement, de l'organisation des circulations internes.

Il fait émerger les actions nécessaires et communes à l'ensemble des scénarios (« invariants »), au regard notamment des caractéristiques géographiques du site, de l'état des bâtiments existants, à déconstruire, à conserver, à adapter aux besoins futurs. L'impact environnemental (recyclage des matériaux et des structures, valorisation des services écosystémiques, consommation et production énergétiques, ...) de ces actions nécessaires est analysé de manière à disposer d'éléments d'arbitrage pour les scénarios de reconversion à venir.

Ce diagnostic comprend en particulier :

- un diagnostic urbain du secteur (principaux tracés, espaces publics structurants, vues, hauteurs du bâti, logique de circulation automobile, stationnements publics à proximité, place du végétal et sujets remarquables, etc.) ;
- une analyse socio-économique du territoire définissant une aire d'analyse pertinente ;
- les premières orientations de spatialisation du programme en schémas au regard des règles du PLU du secteur, du diagnostic urbain, des contraintes de fonctionnement, de la mise en valeur des potentiels patrimoniaux et environnementaux, etc. ;

- la présentation des choix d'aménagement souhaitables et des variantes possibles, si elles existent, et l'identification des arbitrages programmatiques à réaliser.

Au titre de l'étude urbaine et architecturale : l'AMO doit prendre en compte de façon approfondie l'ensemble des composantes urbanistiques, architecturales, techniques, environnementales et financières. Il peut au besoin procéder, après accord systématique du groupement et avec sa participation éventuelle, aux consultations qu'il estime nécessaires notamment auprès des services de l'État et de la collectivité concernée. À ce titre :

- L'AMO doit procéder à une analyse approfondie des contraintes urbanistiques (PLU Bioclimatique de la Ville de Paris, PSMV, constructibilité, servitudes, classement des bâtiments, PPRI, carrières, etc.) et des contraintes propres à l'immeuble considéré et son image architecturale (droit moral de l'architecte le cas échéant) ;
- L'AMO apprécie l'impact des contraintes identifiées sur le programme global de l'opération immobilière envisagée et détermine les moyens de les optimiser.

Cette liste est non exhaustive et s'adapte aux spécificités de l'emprise concernée.

Cette étude se formalise par un rapport détaillé format A4, avec pièces graphiques en format A3, reprenant les éléments cités précédemment.

L'assistance requise concerne la production de recherches documentaires et d'une expertise patrimoniale avec recommandations de valorisation architecturale. Cette étude est nécessaire pour apprécier la mise en valeur d'un ensemble représentant un patrimoine historique à céder.

Sur le thème déterminé par le groupement, l'AMO doit réaliser une étude patrimoniale historique et documentaire et analyser les données historiques et les évolutions architecturales des biens.

Livrables attendus au titre de l'UO2 :

Missions	Livrables attendus	Échéances (jours calendaires)	Pénalités de retard (par jour calendaire)
Réunion de cadrage de l'UO	Un (1) compte rendu de la réunion de cadrage (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la réunion de cadrage de l'UO	/
Réunion de travail intermédiaire de l'UO	Un (1) projet du rapport final avec pièces graphiques	7 jours avant la date de la réunion intermédiaire	150 €
	Un (1) ordre du jour	2 jours avant la date de la réunion intermédiaire	25 €
Diagnostic architectural, technique, paysager, analyse socio-économique et étude urbaine	Un (1) rapport final détaillé avec pièces graphiques, intégrant le volet étude urbaine et architecturale	Précisé lors de la réunion de cadrage	150 €
Réunion de restitution de l'UO	Une (1) présentation du rapport final en format PowerPoint (entre 15 et 20 slides)		/
	Un (1) compte rendu de la réunion de restitution (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la date de la réunion de restitution	/

Délai maximum : 1,5 mois

3.3. UO3 – Propositions de pistes programmatiques, de scénarios d'aménagement et de bilans financiers

Le titulaire doit :

- établir un état des lieux et des diagnostics intégrant les différentes composantes du site et du territoire ;
- proposer une démarche de concertation avec les différents acteurs ;
- construire une stratégie de valorisation partagée entre le groupement Cramif/DRFIP et les acteurs identifiés, en concertation avec leurs partenaires ou en vue d'intéresser des investisseurs et acquéreurs potentiels.
- Être en capacité de prendre en compte le PLU Bioclimatique de la ville de Paris tout en défendant aux mieux les intérêts de la Cramif et de l'Etat

Cette phase permet :

- d'établir un programme d'aménagement du projet prenant en compte les différentes typologies envisagées pour les constructions futures ou conservées, et leur future destination (tertiaire, pôle d'activités économiques, industrielles, équipements...). Ce programme tient aussi compte de l'étude des servitudes (PPRI, Carrières, archéologie, etc.), en lien avec les différents acteurs potentiels (collectivité territoriale, DDT, DDTM, DRAC, ABF, etc.), l'étude de la possibilité d'optimisation des règlements d'urbanisme (PLU ou PLUi) et de l'engagement éventuel de la collectivité afin de définir les orientations pour la mise en valeur du site (bâti existant, modification, extension, démolition, et/ou aménagement paysager, etc.) ;
- de mettre en place une démarche de concertation des différents acteurs avec réalisation d'entretiens et 3 ateliers programmatiques :
 - sourcing des partenaires pouvant être intéressés par ce projet ;
 - réalisation de documents interactifs numériques permettant de servir de support aux ateliers programmatiques ;
 - animation des échanges ;
 - réalisation de documents de synthèse ;
- D'élaborer des scénarios d'aménagement, notamment au moyen de représentations dynamiques en trois dimensions, prenant en compte les orientations et mise en valeur du site, et les interventions sur le bâti et le foncier existant (modification/extension, démolition et/ou aménagement paysager) au vu des futures activités envisagées ;
- De réaliser un bilan financier du scénario retenu, afin d'établir les éléments permettant au service des domaines de réaliser les estimations de valeurs vénales de cette emprise ou de(s) fraction(s) de l'emprise.

Chaque scénario met en exergue en particulier :

- le potentiel constructible maximal du site et des bâtiments ;
- la mise en cohérence des intérêts, des stratégies et de la capacité à agir des acteurs ;
- les principaux enjeux de reconversion et de mise en valeur du site ;
- le maintien, la démolition ou la reconversion des bâtiments existants (modification/extension, démolition et/ou aménagement paysager) au vu des futures activités envisagées ;
- les principes d'organisation du secteur et du site (en particulier, accès, stationnement, réseaux principaux, courbes d'ensoleillement, principes des artificialisations) ;
- la cohérence globale des actions / interventions (en particulier plan d'aménagement d'ensemble, division des espaces fonciers et immobiliers, en différents lots...)

- la description de phases de réalisation, d'occupation temporaire, les modalités juridiques et outils d'aménagement proposés, en vue d'un équilibre financier ;
- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme : conséquences sur le PLU existant, proposition d'évolution de la réglementation et des documents ;
- des propositions de montages opérationnels pour la valorisation du bien (bail à construction, concessions, etc.) ;
- l'élaboration d'un scénario préférentiel avec argumentation des hypothèses de valorisation retenues.

Des enjeux de valorisation sont à étudier, notamment au regard de la : mise en valeur du patrimoine remarquable, restructuration du patrimoine existant, programmation de nouveaux usages, prise en compte des enjeux urbains, rationalisation/optimisation de l'occupation du site, prise en charge des pollutions, réduction des coûts de possession (gardiennage, entretien, ...), prise en compte des politiques de l'État (logement, énergie renouvelable – ENR – développement durable, biodiversité, ...), gestion des temporalités, dés-artificialisation des sols, réduction des îlots de chaleur urbain, réduction de la consommation en énergie et des émissions de carbone, développement de la biodiversité.

Dans le cadre de cet UO, le titulaire réalise, dans un rapport détaillé, une analyse reprenant les avantages et inconvénients des stratégies de valorisation proposées, pour les acteurs concernés, en tant qu'outil d'aide à la décision.

Cette étude se formalise par un rapport détaillé format A4, avec pièces graphiques en format A3, reprenant les éléments cités précédemment.

Livrables attendus au titre de l'UO3 :

Missions	Livrables attendus	Échéances (jours calendaires)	Pénalités de retard (par jour calendaire)
Réunion de cadrage de l'UO	Un (1) compte rendu de la réunion de cadrage (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la réunion de cadrage de l'UO	/
Réunion de travail intermédiaire de l'UO	Un (1) projet du rapport final	7 jours avant la date de la réunion intermédiaire	150 €
	Un (1) ordre du jour	2 jours avant la date de la réunion intermédiaire	25 €
Propositions de pistes programmatiques, de scénarios d'aménagement et de bilans financiers	Un (1) rapport final détaillé avec pièces graphiques (avec un minimum de 50 pages)	Précisé lors de la réunion de cadrage	500 €
Réunion de restitution de l'UO	Une (1) présentation du rapport final en format PowerPoint (entre 15 et 20 slides)		/
	Un (1) compte rendu de la réunion de restitution (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la date de la réunion de restitution	/ 150 €

Délai maximum : 3 mois

3.4. UO4 – Assistance pour le dépouillement et analyse des offres / accompagnement jusqu'à la signature du contrat

Cette phase porte sur la meilleure valorisation de l'ensemble immobilier Argonne en fonction de son potentiel de reconversion dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence d'acquéreurs potentiels.

UO4.1 – Assistance pour le dépouillement et analyse des offres

Dans cette phase l'AMO assistera le groupement de commandes au dépouillement des offres et rédigera des fiches d'analyse détaillées et illustrées par candidat, à l'aune des critères définis dans le règlement, ainsi qu'un tableau comparatif global des offres et un support récapitulatif type Powerpoint. A cet effet, l'AMO coordonnera le recueil des analyses de ses experts, du groupement et des représentants de la collectivité.

Ces documents (tableaux, fiches d'analyse, support récapitulatif type Powerpoint qui n'auront pas tous le même niveau de détail et ne seront pas tous destinés aux mêmes intervenants de la Consultation), dont la production incombera au Titulaire, devront notamment permettre de

Livrables attendus au titre de l'UO4.1 :

Missions	Livrables attendus	Échéances (jours calendaires)	Pénalités de retard (par jour calendaire)
Réunion de cadrage	Un (1) compte rendu de la réunion de cadrage (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la réunion de cadrage de l'UO	350 €
Analyse des offres	Un (1) Rapport exhaustif d'analyse des offres remises et variantes éventuelles ;	15 jours à compter de la réunion de cadrage de l'UO	500 €
Notation des offres	Rapport synthétique proposant une notation globale des offres	7 jours après la remise du rapport exhaustif	350 €
Réunion de restitution de l'UO	Un (1) compte rendu de la réunion de restitution (entre 3 et 5 pages)	7 jours à compter de la date de remise du rapport synthétique	350 €

UO4.2 – Accompagnement jusqu'à la signature du contrat

Après le choix du lauréat, en concertation avec les membres du groupement de commandes, l'AMO pourra être associé à la préparation de la rédaction des actes de vente, des clauses de compléments de prix et/ou d'intéressement, ainsi que des engagements spécifiques du lauréat (mise en œuvre de dispositifs de préfiguration, de procédés constructifs innovants, maintien de certains usages innovants ou d'affectations particulières, etc.)

Il est précisé que le groupement de commandes a missionné une étude notariale unique.

Missions	Motif	Pénalités de retard (par jour calendaire)
Réunion d'assistance de l'UO4.2	Absence	150 €
Réunion de travail intermédiaire de l'UO4.2	Absence	150 €
Réunion de synthèse de l'UO4.2	Absence	150 €

Délai maximum : à partir d'avril 2027, jusqu'à la cession

ARTICLE 4. MODALITÉS D'EXÉCUTION

4.1. Pilotage et obligation de résultat

Le titulaire est tenu à une obligation de résultat. Dans le respect par le titulaire, du calendrier global de cette opération défini par la CRAMIF et la DRFIP, il met en œuvre tous les procédés et moyens lui permettant de réaliser les prestations conformément aux spécifications du CCTP et aux règles de l'art. Ces moyens et procédés doivent impérativement s'inscrire dans un cadre légal contrôlé et respecter la réglementation spécifique aux opérations de cession immobilières (notamment en matière d'urbanisme, d'environnement et de transaction)

Il désigne un ou plusieurs interlocuteurs habilités à le représenter auprès du groupement pour les besoins de l'exécution du marché.

4.2. Obligation d'information et de conseil

Le titulaire a une obligation générale de conseil et d'information à l'égard du groupement. Il fournit toutes les recommandations écrites ou orales utiles à la bonne exécution de la mission, les recommandations orales étant confirmées par écrit.

Il signale sans délai tout point relevant du périmètre du cabinet notarial, afin de garantir la non-redondance des prestations (cf. article 2 du CCTP).

4.3. Composition et remplacement de l'équipe

Le titulaire garantit, tout au long de l'exécution, le niveau de qualification des intervenants exigé à l'article 8 du CCTP. Tout remplacement d'un intervenant est soumis à l'approbation préalable du groupement et porte sur un profil de qualification au moins équivalente.

4.4. Présentation des livrables

Le titulaire fournit les livrables prévus à chaque UO en version dématérialisée (formats modifiables Word, Excel, PPT, ainsi qu'au format PDF) et, le cas échéant, en exemplaire papier, dans les délais prévus pour chacun d'eux.

4.5. Vérification et admission des prestations

Cf. Article 8 du CCAP.

ARTICLE 5. DOCUMENTS TRANSMIS AU TITULAIRE

L'ensemble des documents techniques disponibles relatifs à l'ensemble immobilier (plans, diagnostics existants, règlement de copropriété, état descriptif de division, documents d'urbanisme, etc.) est transmis au titulaire lors de la réunion de cadrage de chaque UO.

ARTICLE 6. RÉUNIONS ET GOUVERNANCE

Compte tenu de la nature du groupement, une attention particulière est portée à la coordination entre la Cramif et la DRFIP ainsi qu'à l'articulation avec le cabinet notarial.

Les réunions, chacune d'une durée d'une demi-journée (hors déplacements), sont :

- Réunion de cadrage : pour chaque UO, en présence des représentants du groupement et du titulaire, afin de préciser le contexte, les enjeux et les objectifs ;
- Réunion de travail intermédiaire : pour chaque UO, pour échanger sur les problématiques rencontrées et les arbitrages à réaliser ;
- Réunion de restitution : à l'issue de chaque UO, pour présenter les livrables aux acteurs concernés ;

Le titulaire participe, autant que de besoin, aux instances de gouvernance du projet (comité technique, comité de pilotage) associant les deux entités du groupement.

ARTICLE 7. DÉLAIS INDICATIFS DES PRESTATIONS

7.1. Durée du marché

Le marché prend effet à compter de sa date de notification.

Le démarrage prévisionnel de la prestation est fixé à **octobre 2026**.

L'ensemble des prestations devra impérativement être achevé au plus tard au 31 mars 2028. Cette date constitue le terme contractuel de la mission, toutes unités d'œuvre confondues.

7.2. Délais d'exécution des unités d'œuvre

Les délais d'exécution propres à chaque UO sont définis à l'article 3 du CCTP.

L'ordonnancement et le calendrier détaillé de chaque UO sont précisés lors de la réunion de cadrage correspondante, sous réserve du respect du terme contractuel fixé au plus tard, à la fin du premier trimestre 2028.

7.3. Report de délai

Lorsque le titulaire est mis dans l'impossibilité de respecter un délai contractuel, il doit formuler une demande expresse de report exposant clairement les circonstances du retard, la date de survenance du fait générateur et le délai supplémentaire demandé, dans les conditions prévues par le CCAG-PI. Aucun report ne peut toutefois conduire à dépasser le terme du 31 mars 2028, sauf décision expresse du pouvoir adjudicateur.

ARTICLE 8. EXIGENCES RELATIVES À LA COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

Les intervenants doivent justifier de références dans des domaines similaires à l'objet du marché et disposer des qualifications et compétences suivantes. La liste n'est pas exhaustive :

- Expert en stratégie de valorisation et montage opérationnel immobilier, capable d'analyser un bilan immobilier prévisionnel et de piloter une opération de cession complexe ;
- Architecte-urbaniste ;
- Programmiste ayant des références en programmation urbaine et architecturale ;
- Économiste de la construction ;
- Expert / consultant financier en transactions immobilières ;
- compétences en copropriété et connaissance du fonctionnement des ensembles immobiliers en copropriété ;
- connaissance des principaux acteurs (publics et privés) du marché immobilier d'Île-de-France.

Le titulaire devra démontrer sa capacité à travailler en articulation avec une étude notariale ainsi que les autres acteurs locaux (Ville de Paris, mairie d'arrondissement...).

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE CONFIDENTIALITÉ ET DÉONTOLOGIE

Le titulaire s'engage à :

- garantir une totale indépendance et l'absence de conflit d'intérêts vis-à-vis des acteurs privés impliqués dans l'opération (acquéreurs potentiels, promoteurs, investisseurs, autres copropriétaires) ;
- défendre exclusivement les intérêts du groupement ;
- garantir la confidentialité des informations reçues pendant toute la durée d'exécution de la mission ;
- signaler sans délai tout élément susceptible de compromettre la bonne exécution de la prestation ou tout conflit d'intérêts potentiel.

En complément des informations du CCAG-PI, chaque partie s'engage à considérer comme strictement confidentielles toutes les informations qui lui seront communiquées par l'autre partie, dans le cadre de l'exécution du présent contrat. Les parties entendent préciser que seront considérées comme confidentielles les données échangées entre les parties tout au long de l'exécution du contrat.

Chaque partie s'engage à respecter le secret professionnel et le secret des affaires ainsi que les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 sur l'informatique et les libertés modifiée et du règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 appelé « règlement européen sur la protection des données ou « RGPD ».

Chaque partie à l'accord-cadre est tenue au respect des règles, européennes et françaises, applicables au traitement des données à caractère personnel éventuellement mis en œuvre aux fins de l'exécution de

l'accord-cadre. A ce titre, toute transmission de données à des tiers, y compris au bénéfice d'entités établies hors de l'Union européenne, qui ne serait pas strictement conforme à la réglementation en vigueur est formellement prohibée.

Chaque partie s'interdit, en conséquence, de divulguer, pour quelque cause que ce soit, lesdites informations, sous quelque forme, à quelque titre et à quelque personne que ce soit.

Le terme "Information Confidentielle" est défini comme toute information de quelque nature que ce soit et quelle que soit sa forme, écrite ou orale, y compris, sans que cela ne soit limitatif, tout écrit, note, copie, rapport, document, étude, analyse, dessin, lettre, listing, logiciel ou disquette, spécifications, chiffre, graphique, enregistrement sonore et/ou reproduction picturale, quel que soit son support.

Chacune des parties s'engage notamment à :

- prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger l'accès aux informations confidentielles,
- ne pas utiliser les informations confidentielles autrement qu'aux fins du contrat,
- ne pas utiliser les informations confidentielles à son profit ou au profit de tout tiers en dehors de la stricte application du contrat,
- ne pas divulguer les informations confidentielles à tout tiers non autorisé ou non concerné par l'objet du contrat,
- ne pas utiliser les informations confidentielles pour toute action directe ou indirecte de conception, développement ou commercialisation de produits similaires ou concurrentiels à ceux de l'autre partie,
- ne divulguer les informations confidentielles qu'à ses seuls préposés ayant la nécessité de les connaître au titre de leur mission,
- ne laisser accès aux informations confidentielles qu'à ceux de ses dirigeants, employés, mandataires, ou conseils devant y avoir accès pour la bonne exécution du contrat et sous réserve du respect par ceux-ci de la présente obligation de confidentialité.

Chacune des Parties sera déliée de son obligation de confidentialité au cas où :

- la divulgation des informations confidentielles serait exigée par la loi, les règlements, une décision judiciaire ou si cette divulgation était nécessaire pour mettre en œuvre ou prouver l'existence de droits en vertu du contrat,
- les informations confidentielles ont fait l'objet d'une mise à disposition au public assurée directement par l'autre Partie et sans restriction,
- les informations confidentielles sont déjà connues du public, ou sont tombées dans le domaine public en dehors de toute intervention de l'autre partie.

Chacune des parties s'engage à respecter son obligation de confidentialité dès la signature du présent contrat et pendant toute sa durée ainsi que pendant une période de cinq (5) ans à compter de la fin du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

Les données d'identification vous concernant, utilisés dans le cadre de la gestion administrative des achats et marchés de la Cramif, font l'objet d'un enregistrement dans un traitement informatisé dont l'inscription est référencée au registre du Délégué à la Protection des Données de la Cramif.

Conformément à la législation en vigueur, vous pouvez obtenir communication des informations vous concernant en contactant le Délégué à la Protection des Données: dpo.cramif@assurance-maladie.fr.

Le titulaire devra se conformer aux dispositions du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 (RGPD). L'ordonnance n° 2018-1125 du 12 décembre 2018 prise en application de l'article 32 de la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles et portant modification de

la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés devra également être prise en compte par l'AMO.

Par ailleurs afin de permettre l'application des articles 32, 33 et 34 du Règlement Européen sur la sécurité des données, en cas de violation de données, le prestataire devra être en mesure de prévenir la Cramif au plus tard dans les 48 heures après en avoir pris connaissance, sur l'adresse de messagerie dédiée ALERTE-DONNEES.Cramif@assurance-maladie.fr.