



**l'Assurance
Maladie**

Agir ensemble, protéger chacun

Caisse régionale
Île-de-France

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR
L'ACQUISITION *ou* LA PRISE A BAIL AVEC
OPTION D'ACHAT, D'UN IMMEUBLE
DE BUREAUX POUR LE SIEGE SOCIAL
DE LA CRAMIF**

Caisse régionale d'Assurance maladie
d'Île-de-France

17-19 avenue de Flandre

75019 PARIS

⇒ **DATE LIMITE DE RECEPTION DES PROPOSITIONS**
15 juillet 2025 12h00

Table des matières

I. PRESENTATION.....	3
II. CONTEXTE JURIDIQUE.....	3
III. PERIMETRE DU PROJET.....	4
3.1. Caractéristiques générales	4
3.2. Caractéristiques des différents espaces souhaités par la CRAMIF	5
3.3. Informations complémentaires	7
IV. Présentation des offres	7
4.1. Dossier de candidature	7
Description du bâtiment	8
État du bâtiment	8
Proposition financière	8
4.2. Information sur l'étude des propositions	9
4.3. Conditions de remise des offres	9

I. PRESENTATION

La Caisse régionale d'assurance-maladie de l'Île de France (CRAMIF) occupe plusieurs bâtiments sur toute l'Île-de-France pour l'accomplissement de ses missions.

Ses deux sites principaux sont les suivants :

- Immeuble Flandre, 17-19 avenue de Flandre, 75019 PARIS, immeuble de grande hauteur (IGH) construit en 1963, et représentant 39 827 m² surface utile brute (SUB), hébergeant la CRAMIF, dont le Centre de santé Stalingrad, et la Direction régionale du service médical (immeuble dont la CRAMIF est entièrement propriétaire) ;
- Immeuble Argonne, 17-19 place de l'Argonne, 75019 PARIS, et représentant 13 060 m² SUB, hébergeant la Cramif, dont l'École de service social, et l'Institut de formation 4.10 (immeuble dont la Cramif est copropriétaire).

Ces deux immeubles ne sont plus adaptés.

Dans le cadre de son Schéma directeur immobilier local, et en accord avec la Caisse nationale d'Assurance-maladie, il a donc été décidé de relocaliser les équipes actuellement implantées sur les deux immeubles du 19^{ème} arrondissement sur un seul site dans le cadre d'une acquisition.

Il est précisé également que le présent appel à manifestation d'intérêt ne porte que sur l'acquisition ou la location avec option d'achat d'un immeuble achevé pour le nouveau siège de la Cramif. Parallèlement, la Cramif lancera un appel à manifestation d'intérêts en vue de la vente de ses deux immeubles actuels, Flandre et Argonne.

La CRAMIF est intéressée à ce que le même promoteur/investisseur présente à la fois une offre pour l'acquisition / la prise à bail avec option d'achat du nouveau siège de la Cramif et l'acquisition d'un seul ou des deux immeubles dont elle est propriétaire, sans que cela soit imposé.

L'opération de vente du ou des immeubles fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt distinct, dont le calendrier est différent du présent appel.

Cet appel à manifestation d'intérêt concerne l'acquisition / la prise à bail avec option d'achat, d'un immeuble existant et achevé de bureaux neuf ou rénové à neuf associé, le cas échéant, à la vente des sites actuels. La réalisation des aménagements intérieurs sera à la charge de la Cramif, après être devenue propriétaire de son nouveau siège.

- ***La CRAMIF souhaite procéder à l'acquisition / la prise à bail du nouveau bâtiment fin 2025 /début 2026, en vue d'un déménagement de ses équipes d'ici fin 2027 au plus tard.***

II. CONTEXTE JURIDIQUE

La CRAMIF est un organisme privé assurant une mission de service public, sous tutelle de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie.

La CRAMIF est soumise au Code de la commande publique. Conformément à l'article L. 2512-5 du code de la commande publique, ses dispositions ne sont pas applicables aux 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 immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens.

Par conséquent, cette présente consultation n'est pas soumise aux exigences du Code de la commande publique.

III. PERIMETRE DU PROJET

3.1. Caractéristiques générales

3.1.1. Nature du bien

La CRAMIF privilégie être propriétaire (ou locataire avec option d'achat) unique du bâtiment, ou être seul occupant, sans servitude dans la mesure du possible.

Selon la qualité du bien proposé, l'occupation à plusieurs peut cependant également être envisagée, à condition que l'immeuble se prête à une séparation multi-occupants, et permette de séparer les flux d'entrée et de sortie, notamment s'agissant des publics d'assurés accueillis par la CRAMIF.

Le bien proposé, dans l'idéal, ne doit pas s'inscrire dans la réglementation des IGH (immeuble grande hauteur).

3.1.2. Localisation

L'appel concerne l'acquisition d'un bâtiment neuf ou rénové à neuf à usage tertiaire.

La Cramif, au regard de la cartographie de la résidence de ses salariés, a déterminé comme zone d'implantation de son futur siège : Paris Nord-Est ou la proche banlieue petite couronne Nord-Est, en visant plus particulièrement les arrondissements et communes suivantes :

- Zone A : Paris Nord (10^e, 18^e, 19^e, 20^e arrondissements)
- Zone B : 1^{ère} couronne Nord : Saint Ouen, Aubervilliers, Saint Denis, Pantin, les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Bobigny, Romainville
- Zone C : 1^{ère} couronne Est : Bagnolet, Montreuil

La CRAMIF pourra examiner les propositions d'immeubles des communes limitrophes si celles-ci sont jugées pertinentes, notamment au regard de l'accessibilité en transport en commun et d'autres qualités.

En termes de localisation, les éléments d'appréciation pourront porter notamment sur :

- Le réseau de transport en commun et la proximité de stations, en vue de faciliter l'accès au site tant pour les salariés que pour les assurés et partenaires.
- Les attraits du quartier dans lequel est localisé le bien proposé,
- La présence d'une offre de restauration privée à proximité du bien, notamment à défaut d'offre de restauration d'entreprise ou inter-entreprises dans l'immeuble ou à proximité.

3.1.3. Performance du bâtiment

La CRAMIF attend un bien conforme à minima à la réglementation thermique 2012 souhaité 2020 ainsi que répondant d'ores et déjà aux exigences futures du décret tertiaire en matière de performance

énergétique et disposer si possible de différents labels tels que HQE, BREEAM, WIREDScore, etc.

3.1.4. Accessibilité

L'immeuble doit répondre à l'ensemble des normes les plus récentes en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées, tant pour les espaces de bureau que pour ses espaces ERP tels que décrits ci-dessous.

3.1.5. Capacité et surfaces

La configuration de l'immeuble doit permettre d'accueillir environ 990 salariés. Le bien immobilier doit permettre une forte adaptabilité des futurs aménagements intérieurs, avec notamment des plateaux modulables, conformément aux standards actuels.

Le bien proposé doit représenter une surface située entre **13 000 m² et 14 000 m² SUB**.

3.2. Caractéristiques des différents espaces souhaités par la CRAMIF

3.2.1. Espaces de bureau

Le bien doit répondre aux standards bureaux actuels :

- Les plateaux dédiés aux espaces de bureaux pourront être organisés de façon modulable.
- Un éclairage naturel pour les zones de travail, de préférence.
- Les luminaires, le système de ventilation, de chauffage, de climatisation / rafraîchissement, les dispositifs des courants forts et faibles doivent permettre une modularité optimale des espaces.
- L'ensemble des locaux doit disposer d'une capacité à être réaménagé selon les évolutions fonctionnelles qui peuvent être envisagées à moyen et long terme.
- Des espaces multifonctions « classiques » (photocopieurs, archives vivantes, salles de réunion, salles de formation, espaces de travail collaboratif,...) pourront être aménagés à proximité des bureaux.

3.2.2. Salle de conférence

Un espace ERP ou un espace pouvant être transformé en ERP de 300 m² [type L catégorie 3]

3.2.3. Gestion des flux d'accueil

- **Pour information**, la CRAMIF accueille plusieurs types de publics :
 - Des assurés invalides (pour son accueil régional dédié),
 - Des professionnels et des personnes en situation de handicap pour son service ESCAVIE ;
 - Des assurés pour son Centre d'examen de santé

Le bien proposé doit donc permettre une séparation rapide, fluide et sécurisée des différents publics. Il est préférable que les zones ERP soient toutes localisées en rez-de-chaussée, étant précisé qu'à minima l'accueil des personnes invalides doit impérativement être situé au rez-de-chaussée.

3.2.4. 1^{er} zone ERP : Accueil invalidité

- L'immeuble devra disposer d'une zone ERP / aménageable en ERP par la Cramif, dédiée à l'accueil des assurés invalides au rez-de-chaussée d'environ 350 m².
- La zone ERP devra, notamment, disposer d'une entrée autonome du reste du bâtiment accessible depuis la rue.

3.2.5. 2^{ème} zone ERP : Escavie

L'espace Escavie est un espace modulaire dédié aux professionnels dans le domaine du handicap et aux personnes en situation de handicap.

La Cramif souhaite créer dans son futur immeuble, sur environ 500 m² :

- Un espace d'accueil des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pouvant se prolonger dans des espaces de consultation dédiés;
- Des espaces type showroom présentant un panel large et varié d'aides techniques pour des mises en situation;
- Un espace formation.

En sus des espaces bureau ou ERP, le bien proposé doit permettre l'aménagement, par la Cramif, d'une piste d'essai pour fauteuils roulants, à proximité et vraiment accessible. Cette piste, d'environ 250 m², nécessite soit un espace extérieur, soit un espace en sous-sol facilement accessible.

Des places de parking au nombre de 3 à proximité de l'accueil Escavie sont nécessaires.

3.2.6. 3^{ème} zone ERP : Centre d'examens de santé

Le Centre d'examens de santé accueille des assurés de l'Assurance-maladie. Cet espace sera aménagé par la CRAMIF et devra être installé dans une zone ERP, pour environ 390 m².

3.2.7. Laboratoires

L'aménagement de ces laboratoires, sur environ 660 m², incombera à la Cramif et nécessitera des travaux structurants (paillasse avec accès d'eau, sorbonnes et leurs systèmes d'extraction, portance au sol renforcée sur une partie au moins des surfaces,...). La CRAMIF souhaite que l'immeuble se prête à de tels travaux d'aménagement.

Le fait que le bien proposé à la Cramif dispose de surfaces aménageables disposant déjà de dalles renforcées au regard des standards actuels serait un plus.

Le cas échéant, les candidats au présent appel pourront proposer des locaux de ce type dans un bâtiment annexe à l'immeuble tertiaire soumis à titre principal, sous réserve que le bâtiment annexe soit à proximité de celui-ci.

3.2.8. Parking

Un parking privé attenant au bâtiment d'une capacité minimum de 50 places dont places PMR. Le parking devra être équipé de bornes de recharge électrique, en conformité avec les dernières normes en vigueur.

Il sera apprécié que le bâtiment accueille également une zone permettant aux motocyclistes et cyclistes de parquer leurs vélos et motos de façon sécurisée.

La présence d'une zone de parking public à proximité facilitant l'accueil de nos visiteurs et assurés est un plus.

3.2.9. Restauration

Les biens proposés peuvent comprendre ou non un self déjà aménagé en vue d'une restauration d'entreprise. Dans le cas où l'espace restauration serait déjà existant, cette zone doit impérativement avoir été conçue de manière à pouvoir être utilisée à d'autres destinations en dehors des horaires de repas.

A défaut de self déjà aménagé, le bien proposé doit comporter une zone permettant à la CRAMIF d'organiser un espace de restauration collective pour ses salariés.

3.3. Informations complémentaires

La présence de locaux types tels qu'indiqués ci-dessous et élargis si nécessaire, est requise :

- Locaux techniques (TGBT, onduleurs, climatisation,...).
- Locaux d'archivage
- Locaux permettant l'installation d'un service numérisation / reprographie
- Salle informatique (idéalement aveugle) – soit déjà existante, soit avec une surface disponible aménageable après acquisition par la CRAMIF.

IV. Présentation des offres

4.1. Dossier de candidature

Les documents à fournir sont les suivants :

4.1.1. Situation juridique

Tous les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée à engager la proposition doivent être communiqués à la CRAMIF.

4.1.2. Présentation de l'offre

Le dossier de présentation de l'offre devra comporter les éléments suivants :

Description du bâtiment

- Notice descriptive du bâtiment et des installations existantes (câblage, climatisation, chauffage, ascenseurs).
- Tableau détaillé des surfaces (SDP, SUB, SUBL, SUN, SBA).
- Plans détaillés de chaque niveau de l'immeuble.
- Plan de situation.
- Plan d'accès avec la nature des transports en commun de proximité.
- (liste non exhaustive)

État du bâtiment

- Année de construction, nature et détail des travaux réalisés récemment.
- Toute note technique permettant de déterminer la qualité thermique, acoustique et environnementale du bâtiment.
- Accessibilité handicapés, ensemble des documents en justifiant la conformité. (pc39, pc 40 et autres)
- 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).
- La présentation pourra inclure, si le candidat en dispose, une projection 3D d'exemples d'aménagements bureau possibles sur un plateau, ainsi que des surfaces ERP disponibles : zones ERP avec dans l'idéal projection des installations possibles sur toiture (extracteurs d'air,...)
- (liste non exhaustive)

Tout élément permettant d'apprécier les avantages et inconvénients du bien en tenant compte notamment des éléments mentionnés dans l'appel à manifestation d'intérêts

Un récapitulatif sous forme de tableau est souhaité.

Proposition financière

- La proposition financière peut être établie selon plusieurs modalités, au choix du candidat :
 - o Offre de prix à l'acquisition avec versement du prix à la signature de l'acte de vente
 - o Location avec option d'achat à deux et trois ans
 - o Vente à terme (à deux et trois ans)
 - o Vente du bien avec proposition simultanée d'achat de l'immeuble Flandre de la Cramif et ou de l'immeuble Argonne.

Pourront notamment être demandés, également notamment à tout moment :

- copie du titre de propriété
- Les documents relatifs aux travaux réalisés dans le bâtiment et sur les équipements.
- Les charges grevant l'immeuble.
- Les assurances responsabilité biennale et décennale.
- Le DIUO (dossier d'intervention ultérieure de l'ouvrage).
- 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...).
- (liste non exhaustive)

4.1.3. Visites

Une ou plusieurs visites du ou des biens proposés doivent être organisées par le candidat avec les représentants de la Cramif.

4.2. Information sur l'étude des propositions

Les propositions seront examinées par la CRAMIF, en lien avec la Caisse nationale d'Assurance-maladie, avant validation du choix final. Une phase de négociation pourra être engagée avec chaque candidat ou certains candidats seulement, sans que la CRAMIF n'ait à justifier de ses choix.

4.3. Conditions de remise des offres

Les candidats ont jusqu'au 15/07/2025, 12 h00 heure locale pour remettre leurs dossiers.

- Soit sous forme de dossier papier transmis par courrier à l'attention de M. Bernard DE RYCK, en mentionnant réponse AMI Cramif sur le pli.
- Soit sous forme numérique en déposant le dossier sur :
 - <https://francetransfert.numerique.gouv.fr/upload>

En stipulant la mise à disposition du dossier numérique sur les courriels suivants :

- bernard.deryck@assurance-maladie.fr
- thierry.friche@assurance-maladie.fr
- olivier.sonnet@assurance-maladie.fr

La CRAMIF se réserve la possibilité de prolonger la durée / modifier la consultation selon son bon vouloir sans délai et peut abandonner la présente consultation sans devoir en justifier. Aucune indemnisation des candidats n'est accordée.