



**l'Assurance
Maladie**

Agir ensemble, protéger chacun

Caisse régionale
Île-de-France

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ACQUISITION OU LA LOCATION D'UNE SURFACE IMMOBILIERE ACCUEILLANT LE CENTRE MEDICAL STALINGRAD

Caisse régionale d'Assurance maladie d'Île-de-France
17-19 avenue de Flandre
75019 PARIS

⇒ *DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES*
3 octobre 2025 12h00

Table des matières

I. PRESENTATION	3
II. CONTEXTE JURIDIQUE	3
III. PERIMETRE DU PROJET	3
3.1. Caractéristiques générales	3
3.1.1. Nature du bien et surfaces	3
3.1.2. Localisation	4
3.1.3. Performance du bâtiment	4
3.1.4. Accessibilité	4
3.2. Caractéristiques des différents espaces souhaités par la CRAMIF	4
3.2.1. Espaces de consultation et de bureau	4
3.2.2. Accueil des patients	5
3.2.3. Parking	5
3.2.4. Restauration	5
3.2.5. Autres espaces	5
IV. Présentation et analyse des offres	5
4.1. Dossier de candidature	5
4.1.1. Situation juridique	5
4.1.2. Présentation de l'offre	6
4.1.3. Visites	6
4.2. Information sur l'étude des propositions	7
4.3. Conditions de remise des offres	7

I. PRESENTATION

La Caisse régionale d'assurance-maladie d'Ile de France (CRAMIF) gère un centre de santé, le Centre médical Stalingrad (CMS). Celui-ci est actuellement hébergé dans l'immeuble Flandre, 17-19 avenue de Flandre, 75019 PARIS. Cet immeuble a vocation à être vendu. La nouvelle localisation du siège social de la Cramif, également localisé à cette adresse, fait d'ailleurs l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt distinct.

Il est précisé également que le présent appel ne porte que sur la relocalisation de son centre de santé à proximité de son emplacement actuel, dans le 19^{ème} arrondissement.

Cet appel à manifestation d'intérêt porte sur l'acquisition ou la location d'une surface immobilière (location simple ou location avec option d'achat), au sein d'un immeuble de bureaux neuf ou rénové à neuf.

La réalisation des aménagements intérieurs sera à la charge de la Cramif, après être devenue propriétaire ou locataire des surfaces concernées.

La CRAMIF souhaite procéder à l'acquisition ou à la location des surfaces correspondant à son centre de santé fin 2025, en vue d'une mise en service de celui-ci d'ici fin 2026 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 et surfaces*

Le bien proposé, en location ou en acquisition doit porter sur une surface située entre **850 m² et 1000 m² SUB (surface utile brute)**.

Le bien doit être situé dans l'idéal en RDC, ou facilement accessible par ascenseurs depuis un accueil

commun à tous les occupants de l'immeuble en RDC. Il doit disposer d'une entrée sur rue.

L'espace proposé devra être **ERP** (au moins pour l'essentiel des surfaces : accueil des patients, espaces d'attente, cabinets de consultation,...). L'activité amènera le local à être catégorisé en ERP de type U, 4^{ème} catégorie, compte tenu du dimensionnement prévu de la capacité de soins.

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

3.1.2. Localisation

Le bien proposé devra se situer au sein du 19^{ème} arrondissement de Paris, si possible à proximité de l'implantation actuelle au 17-19 avenue de Flandre.

La proximité du métro est impérative.

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.

3.2. Caractéristiques des différents espaces souhaités par la CRAMIF

3.2.1. Espaces de consultation et de bureau

La CRAMIF, une fois le bien acquis ou loué, réalisera des travaux d'aménagement intérieur, sur la base d'un programme fonctionnel, en vue d'y installer les différents espaces nécessaires à l'accueil et au soin des patients accueillis dans son centre de santé.

A titre indicatif, il est prévu que le CMS accueille les espaces suivants :

- 13 à 15 cabinets médicaux,
- 5 cabinets de dentiste ainsi qu'une salle de stérilisation
- Des zones techniques (panoramique radio, local DASRI, ...)
- Des zones d'attente, espaces de bureau.

Le bien proposé doit permettre l'installation d'une salle de réunion, d'un espace de détente/espace de restauration, soit dans les surfaces proposées en propre, soit dans les parties communes de l'immeuble.

3.2.2. Accueil des patients

Un accueil des patients, qui sera équipé de bornes d'enregistrement automatique par la CRAMIF, doit être assuré, soit en RDC directement accessible depuis la rue, soit dans la zone louée ou acquise par la CRAMIF au sein de l'immeuble, sous réserve qu'un accueil commun à l'immeuble en RDC permette d'orienter facilement les patients vers le CMS.

La capacité d'accueil du public chaque jour est estimée à 300 personnes par jour.

A noter que l'accueil du public doit pouvoir être réalisé dans les mêmes conditions le samedi.

3.2.3. Parking

Le bien proposé doit comprendre 2 ou 3 places de parking, y compris places PMR. Une zone de dépose (sur rue), à défaut d'un cheminement aisé depuis le parking, doit permettre d'accueillir utilitaires et ambulances dans le cadre des missions du CMS.

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 des patients est un plus.

3.2.4. Restauration

Le bien proposé peut comprendre ou non un self déjà aménagé en vue d'une restauration inter-entreprises.

A défaut, le bien proposé doit comporter une zone permettant à la CRAMIF d'organiser un espace de restauration pour ses salariés (micro-ondes, cuisine).

3.2.5. Autres espaces

La surface proposée doit comprendre un local technique permettant d'accueillir l'infrastructure informatique du centre.

IV. Présentation et analyse 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 doit 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).
- Plan de situation.
- Plan d'accès avec la nature des transports en commun de proximité.
- (liste non exhaustive)

État du bâtiment et possibilités d'aménagement

- 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, cabinet, salle d'attente possibles sur un plateau, ainsi que des surfaces ERP disponibles : zones ERP.
- (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 :

- Offre de prix à l'acquisition avec versement du prix à la signature de l'acte de vente.
- Location sous forme de bail commercial 3-6-9.
- Location avec option d'achat à deux et trois ans.

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 **3 octobre 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 Centre médical Stalingrad** sur le pli.

- Soit sous forme numérique en déposant le dossier sur :
 - o <https://francetransfert.numerique.gouv.fr/upload>

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

- o bernard.deryck@assurance-maladie.fr
- o thierry.friche@assurance-maladie.fr
- o 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.