



**l'Assurance
Maladie**

Agir ensemble, protéger chacun

Caisse régionale
Île-de-France

institut
4.10

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ACQUISITION OU LA LOCATION D'UNE SURFACE IMMOBILIERE ACCUEILLANT LES ACTIVITES DE FORMATION DE LA CRAMIF ET DE L'INSTITUT 4.10

**A destination des promoteurs, investisseurs, agents immobiliers –
par tout organisme d'ordre privé ou public**

Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Île de France
17-19 avenue de Flandre
75019 Paris

Institut 4.10
17-19 place de l'Argonne
75019 Paris

⇒ **DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES**
1^{er} octobre 2026 12h00

Table des matières

I. PRESENTATION	3
II. CONTEXTE JURIDIQUE	4
III. PERIMETRE DU PROJET	4
3.1. Caractéristiques générales	4
3.1.1. Nature du bien et surfaces	4
3.1.2. Localisation	4
3.1.3. Performance du bâtiment	6
3.1.4. Accessibilité	6
3.1.5. Sécurité et environnement proche	6
3.2. Caractéristiques des différents espaces souhaités par la CRAMIF et l'Institut 4.10	6
3.2.1. Espace d'Accueil central, ouvert et agréable	6
3.2.2. Espace de Formation	7
3.2.3. Espace Conférence/ Communication	7
3.2.4. Espace Administratif et pédagogique	7
3.2.5. Restauration	8
3.2.6. Parking	8
3.2.7. Autres espaces	8
IV. Présentation et analyse des offres	8
4.1. Dossier de candidature	8
4.1.1. Situation juridique	8
4.1.2. Présentation de l'offre	9
4.1.3. Visites	9
4.2. Modalités de l'analyse des offres	10
4.3. Conditions de remise des offres	10

I. PRESENTATION

La CRAMIF (Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Ile de France) est un organisme de sécurité sociale qui intervient dans le champ de l'Assurance Maladie auprès, principalement, des assurés du Régime Général francilien. Son siège est situé actuellement au 17-19 avenue de Flandre, à Paris dans le 19^{ème}.

La CRAMIF héberge sur son second site parisien, situé au 17-19 place de l'Argonne, à Paris dans le 19^{ème}, un établissement dont l'activité est dédiée à la formation :

- L'Ecole de Service Social de la CRAMIF, service de la CRAMIF à part entière et établissement d'enseignement supérieur, dont l'activité consiste à :
 - o Former des étudiants au métier d'assistante de service social, formation post-bac diplômante délivrant un Diplôme d'Etat d'Assistante de Service Social. La formation est une formation sur 3 années et les promotions sont de l'ordre de 45 étudiants.
 - o Travailler en tant qu'organisme de formation dans le champ social au sens large, pour vendre et organiser des formations pour les associations, institutions, entreprises privées (champ concurrentiel). A ce titre, l'Ecole accueille plus de 3000 stagiaires professionnels chaque année.

Le siège social de l'Institut 4.10 est actuellement hébergé par la CRAMIF au 17-19 place de l'Argonne également. Il s'agit d'un centre de formation dont la vocation est d'accompagner les personnels de la Sécurité Sociale dans l'acquisition et le développement de compétences. L'I 4.10 est opérateur et organisme de formation pour les différentes branches de la Sécurité Sociale. L'Institut accueille, pour son site parisien, 5 000 stagiaires chaque année.

La CRAMIF envisage de quitter d'ici fin 2028 ses locaux situés place de l'Argonne, et de mettre en vente ceux-ci.

La CRAMIF et l'Institut 4.10 ont décidé de lancer conjointement un appel à manifestation d'intérêt en vue de reloger l'Ecole de service social et l'Institut 4.10 sur une implantation immobilière commune.

Le nombre d'étudiants et de stagiaires maximum pouvant être accueillis simultanément sur les deux établissements que sont l'I 4.10 et l'Ecole de Service Social est de l'ordre de 540 personnes sur les périodes de pleine activité (hors vacances scolaires). Compte tenu de cette activité spécifique, les locaux devront relever de la réglementation ERP de type R et de 3^e catégorie. En moyenne 8 à 10 000 personnes sont accueillies par les deux opérateurs sur l'année.

Cet appel à manifestation d'intérêt porte sur l'acquisition ou la location d'une surface immobilière de préférence indépendante ou au sein d'un immeuble de bureaux neuf ou rénové à neuf, permettant une isolation physique complète de l'implantation (contrainte de sécurité pour les établissements scolaires). La réalisation des aménagements intérieurs sera à la charge de la Cramif et de l'Institut 4.10, après être devenue propriétaire ou locataire des surfaces concernées.

La réversibilité, en lien avec le propriétaire, sera respectée dans l'hypothèse d'une location.

- *La CRAMIF et l'Institut 4.10 souhaitent procéder à l'acquisition ou à la location des surfaces correspondant à l'installation de l'Ecole de Service Social et de l'Institut 4.10 en vue d'une mise en service à l'été 2028 ou au plus tard pendant les vacances de Noël 2028.*

II. CONTEXTE JURIDIQUE

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

L'Institut 4.10 est un centre de formation, sous tutelle de l'UCANSS.

Conformément à l'article 14, 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 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 devra porter sur une surface entre 1.800 et 2.200 m² SUB (**surface utile brute**).

Le bien sera situé principalement en RDC dans l'idéal, avec des accès aux étages bien identifiés autour d'un accueil commun et des ascenseurs accessibles.

L'espace proposé doit pouvoir accueillir un **ERP** type R de 3^e catégorie pour la totalité des surfaces. (Les surfaces proposées ne doivent pas nécessairement être classées ERP à ce jour, mais doivent présenter la capacité de l'être après aménagement).

Les caractéristiques associées à la sécurisation nécessaire des espaces d'enseignement seront détaillées ci-après mais impliquent, dans l'hypothèse d'un immeuble partagé, une étanchéité complète de l'accès CRAMIF/ Institut 4.10 par rapport à toute autre activité. Cet accès exclusif est un impératif de sécurité pour faire face aux risques de sécurité propre aux établissements de formation.

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

3.1.2. Localisation

La localisation proposée devra être située prioritairement dans Paris intra-muros, ou dans les communes limitrophes.

Dans tous les cas, elle doit être à moins de 6 minutes à pied d'une station de métro ou d'une gare RER. Cette localisation reste subordonnée à l'agrément de l'ESS par le Conseil Régional (absence de proximité d'autres écoles sociales).

La proximité d'un restaurant universitaire est un plus de même pour les stagiaires professionnels d'une offre de restauration variée, à prix raisonnables, et immédiatement accessibles à moins de 5 minutes de marche. A défaut, le lieu devra intégrer une salle permettant la prise de repas et pouvant être équipée en mini-cuisine ou cafétéria.

A noter que l'implantation de l'Ecole de Service Social est soumise à un agrément délivré par le Conseil Régional d'Ile de France qui prend en compte la proximité immédiate d'autres structures délivrant le même diplôme. La CRAMIF souhaite ainsi que les locaux ne soient pas situés dans les périmètres immédiats répertoriés ici¹ :



¹ Le repère 19^{ème} correspond à l'actuel emplacement de la CRAMIF et ne constitue de fait pas une zone d'exclusion.

3.1.3. Performance du bâtiment

Le bien proposé devra répondre d'ores et déjà aux exigences futures du décret tertiaire en matière de performance énergétique (RT2012- RT2020) et disposer si possible de différents labels tels que HQE, BREEAM, WIREDScore, etc.

Le chauffage doit être modulable et permettre de ne pas chauffer inutilement les locaux qui ne seraient pas utilisés durant les périodes de vacances scolaires ou lorsqu'ils ne sont pas occupés (amphithéâtre et salles de cours notamment).

Le système doit permettre une gestion des locaux chaud/froid adaptée aux activités d'enseignement en été comme en hiver.

3.1.4. Accessibilité

L'ensemble de l'établissement doit être accessible aux personnes en situation de handicaps.

Les éléments de signalétique, y compris des parties communes qui seraient accessibles au public, devront faire l'objet d'une adaptation pour garantir la prise en compte optimale des personnes en situation de handicap.

Cette prise en compte de l'accessibilité est essentielle et une condition d'agrément des établissements de formation. Elle implique également l'aménagement de dispositions spécifiques (ascenseur PMR) si le bâtiment comporte plusieurs étages.

3.1.5. Sécurité et environnement proche

Une étanchéité des accès publics des 2 structures (ESS et I.410) est impérative et devra être rendue possible. Le descriptif de cette particularité d'implantation double est requis.

L'activité étant à la fois pédagogique et commerciale, l'environnement de proximité est particulièrement important pour assurer l'attractivité de nos sociétés qu'il s'agisse du choix des étudiants que de l'expérience vécue par nos stagiaires professionnels.

Les cheminements doivent être sécurisés et l'environnement sûr et si possible agréable.

En matière de sécurité, par-delà la classification en **ERP** type R de 3^e catégorie, on renverra à la notice de sécurité propre aux établissements scolaires et de formation délivrée par le Ministère de l'Education nationale, de la Jeunesse et des Sports.

Cette fiche reprend l'ensemble des facteurs de risque qui sont relatifs à l'activité qu'il s'agisse des risques naturels ou des risques majeurs que sont les risques d'intrusion. Le lieu proposé devra, nativement par sa construction ou permettre à travers ses futurs aménagements, un haut niveau de prise en compte de cette couverture des risques.

3.2. Caractéristiques des différents espaces souhaités par la CRAMIF et l'Institut 4.10

3.2.1. Espace d'Accueil central, ouvert et agréable

L'accueil s'agissant de formations souvent de durée restreinte de 2 à 5 jours (hors formation initiale) est un élément central de l'organisation des deux établissements. La zone d'accueil doit être calibrée de sorte à pouvoir accueillir jusqu'à 350/400 personnes simultanément sur une courte durée (desserte de l'amphithéâtre et des salles de cours). Elle se présentera classiquement autour d'une banque

d'accueil, d'un espace d'attente et ouvrir sur un ou plusieurs espaces marqués par une signalétique visible et adaptée.

La zone d'accueil (hall ou autre) devra représenter environ 100 m².

3.2.2. Espace de Formation

L'espace dédié aux enseignements est de l'ordre de 1000 à 1200 m².

A titre indicatif, il sera constitué de salles de différentes dimensions allant de grandes salles avec une capacité de 45 personnes (entre 80 et 90 m²), au nombre de 3 à 5, 8 à 12 de moyenne capacité (jusqu'à 20 personnes) soit entre 35 et 60 m², 4 espaces pour les travaux de groupe/travaux dirigés (10-12 personnes, 20 à 30 m²) et trois salles qui seront dédiées aux travaux informatiques.

A titre indicatif également :

Toutes les salles devront se prêter à des aménagements connectés (écrans, etc.). Elles seront équipées de vidéoprojecteurs avec système audio. Certaines salles disposent également de caméras, permettant un fonctionnement en mode hybride (avec des stagiaires ou des enseignants à la fois en présentiel et en distanciel). L'aménagement doit permettre d'accéder à une configuration technique optimale en proposant aux stagiaires et étudiants des équipements vidéo connectés dernière génération (écrans multimédias grand format). Un raccordement au réseau Assurance Maladie devra être garanti pour accès aux applications et bases de formation propres au réseau. Une couverture wifi intégrale sera recherchée.

La nature de l'espace proposé devra permettre une modularité des espaces pour optimiser les surfaces, par exemple de partager dans de bonnes conditions les salles de grande capacité en salles de groupes. Ce découpage relèvera de l'aménagement très probablement mais doit être permis par la structure du bâti.

Les locaux de formation devront bénéficier d'un éclairage naturel (lumière du jour). Les salles de sous-commissions peuvent disposer d'un éclairage artificiel simulant la lumière du jour ou être en 2^{ème} jour. Ces salles pouvant être positionnées en second jour représentent environ 150 m² sur les 1000 à 1200 m² évoquées.

S'ajouteront à ces espaces de formation, un ou plusieurs espaces détente type agora, canapé à matérialiser avec des machines à café, etc. (ou cafétéria selon configuration cible).

L'Ecole compte également un espace documentation médiathèque d'une superficie de 50 à 60 m² d'un seul tenant. La portée au sol doit permettre la mise en place d'étagères chargées de livres et magazines.

3.2.3. Espace Conférence/ Communication

Le lieu devra comporter un espace de grande capacité de l'ordre de 180 à 240 m² d'un seul tenant type pouvant accueillir une salle de conférence /amphithéâtre (qui comportera régie et gradins – et nécessite en conséquence un espace avec peu de piliers) susceptible de recevoir jusqu'à 180 personnes. Il devra de préférence être situé en rez-de-chaussée et respecter les normes de sécurité incendie afférentes. La possibilité d'y adjoindre un espace d'accueil serait bienvenue.

Un espace sera dédié à proximité pour accueillir un studio dédié à l'enregistrement de webinaires et de contenus e-learning. (cadre approprié, zone de montage, etc.). Estimation : 30 à 40 m².

3.2.4. Espace Administratif et pédagogique

Des espaces bureaux seront réservés pour les responsables pédagogiques consultants formateurs et

pour les équipes pédagogiques et administratives.

Cet ensemble totalisera une trentaine de postes de travail. Il comprendra des espaces bureaux partagés, deux bureaux individuels et des espaces communs (salles de réunion, 1 espace détente type « salle des professeurs » pour les consultants formateurs, responsables pédagogiques et intervenants occasionnels).

La surface de cet ensemble est évaluée autour de 300 m².

3.2.5. Restauration

Une zone de restauration doit être proposée aux étudiants si l'établissement n'est pas à proximité d'un restaurant universitaire. Cela concerne potentiellement et au maximum 120 étudiants au même moment, auxquels s'ajoutent, là encore, selon proximité d'une offre de restauration commerciale ou non, un espace de restauration pour les salariés de la formation continue et un espace distinct pour les salariés de la structure. Il n'y a pas de zone de préparation, ni de zone de nettoyage (vaisselle) à prévoir.

Estimation : 80 m².

3.2.6. Parking

La structure devra proposer entre 10 et 15 places de parking (dont 2 places PMR minimum). Le parking devra être accessible aux véhicules aménagés et communiquer avec l'ERP de manière accessible aux personnes en situation de handicap.

3.2.7. Autres espaces

La surface proposée devra comprendre un local technique permettant d'accueillir l'infrastructure informatique des établissements. Le site nécessitera un haut niveau de connexion (émission de webinaires, e-learning, etc.). Outre cette salle informatique qui sera climatisée, le site devra accueillir un espace de reprographie et de fournitures (30m²) sur la salle administrative ainsi qu'un stockage informatique de taille modeste (10 à 15m²).

Un espace commun archives peut également être requis (20 à 30 m²).

Une zone extérieure paysagère serait un plus important pour l'accueil des stagiaires et étudiants. Un espace fumeurs devra être matérialisé permettant aux personnes qui le souhaitent de fumer. Un espace détente/jardin/cour aménageable serait un élément d'attractivité très intéressant pour accueillir les étudiants résidents ou stagiaires occasionnels.

IV. Présentation et analyse des offres

4.1. Dossier de candidature

Le présent AML est commun à la CRAMIF et à l'Institut 4.10 qui analyseront conjointement les offres.

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.

D'une façon générale, les candidats devront soit être propriétaires des biens proposés, soit être mandatés expressément par le ou les propriétaires.

Les mandataires devront fournir toute preuve de la capacité du candidat à proposer un bien, notamment par des références de prestations similaires.

4.1.2. Présentation de l'offre

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

Description du bâtiment

- Adresse exacte
- Notice descriptive du bâtiment et des installations existantes (câblage, climatisation, chauffage, ascenseurs).
- Eléments permettant d'apprécier la conformité du bien proposé au présent cahier des charges, notamment le détail de l'offre hôtelière et de restauration à proximité et les simulations de trajet entre l'adresse du bâtiment et les gares/stations de transports en commun ferroviaires les plus proches (métro/RER, gare SNCF, éventuellement tramway).

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.
- Scénarios de mise en conformité ERP
- Diagnostics, notice SSI,...
- Tableau détaillé des surfaces (SDP, SHON, SUB, SUN).
- Plan de situation.
- Plan d'accès avec la nature des transports en commun de proximité.
- Si possible : projection 3D d'exemples d'aménagements possibles sur un plateau correspondant notamment aux zones souhaitées
- Point de situation ou notice technique concernant le classement ERP demandé ou les solutions proposées pour l'établir dans le lieu proposé

Proposition financière

La proposition financière devra être établie sur la base suivante :

- Offre de prix à l'acquisition avec versement du prix à la signature de l'acte de vente

Et, si possible, complétée de propositions alternatives sous les formes suivantes :

- 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 devront être organisées par le candidat avec les

représentants de la Cramif et de l'Institut 4.10.

4.2. Modalités de l'analyse des offres

Les offres seront examinées par la CRAMIF et l'I 4.10, en lien avec la Caisse Nationale d'Assurance-Maladie et l'Union des Caisses Nationales de Sécurité Sociale, avant validation du choix final.

Une phase de négociation pourra être engagée avec chaque candidat.

4.3. Conditions de remise des offres

Les candidats ont jusqu'au **1^{er} octobre 2026**, 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 ESS / 4.10** 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 Gregory.blanot@assurance-maladie.fr
- o thierry.friche@assurance-maladie.fr
- o olivier.sonnet@assurance-maladie.fr

La CRAMIF et l'Institut 4.10 se réservent la possibilité de prolonger la durée de consultation en tant que de besoin, et ce jusqu'au choix final du site, et peut abandonner la présente consultation sans devoir en justifier. Aucune indemnisation des candidats n'est accordée.