

**APPEL A PROJETS
POUR L'ACQUISITION EN VEFA
D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX**

***CARSAT HAUTS DE FRANCE
11, allée Vauban à Villeneuve d'ASCQ***

Date limite de réception des offres :

27 novembre à 12h00 au plus tard.

Présentation de l'organisme.

La Caisse d'Assurance Retraite et de Santé au Travail (Carsat) Hauts-de-France est un organisme de Sécurité sociale, en charge de trois grandes missions :

- la préparation et le paiement de la retraite des salariés du régime général et des indépendants,
- la prévention et la tarification des risques professionnels,
- l'aide et l'accompagnement des assurés en difficulté.

A ce titre, elle est l'interlocuteur privilégié des salariés et des entreprises tout au long de la vie professionnelle, et au moment de la retraite.

La Carsat Hauts-de-France a un rôle de conseil et d'information auprès des assurés et des entreprises. De plus, elle représente 8,72 % du volume national des entrées en retraite. Elle paie les retraites de près de 1,27 million de retraités sur les 14,5 millions de retraités du régime général. Elle est la 3ème caisse de France par son nombre de retraités (chiffres 2020).

La Carsat Hauts-de-France mène ses activités avec des partenaires, à proximité des assurés, de leur territoire de vie, et contribue à consolider le lien social. Elle couvre en effet un territoire vaste et est représentée à divers niveaux et dans différents domaines par la présence de ses collaborateurs sur l'ensemble de ce territoire. De fait, elle est un acteur économique et social important à l'échelle de la région qu'elle représente.

I. OBJET

Le présent appel à projets a pour objet l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) e tout ou partie d'un immeuble de bureaux dont la situation géographique est bordée à la Métropole de Lille avec pour communes prioritaires : Villeneuve d'Ascq, Wasquehal, Marcq-en-Baroeul, La Madeleine, Lille.

Les conditions d'éligibilité à ce type de vente devront être satisfaites, en particulier, l'organisme prospecteur ne pourra examiner, dans le cadre de cet appel à projets, que des projets d'immeubles en cours de construction ou à construire, mais suffisamment avancés dans leur programmation.

Ceci implique que seront examinés dans le cadre de cet appel à projet uniquement les PC déposés.

I.1. Forme de la VEFA

La VEFA est un contrat de droit privé conclu en application des dispositions de l'article 1601-3 du code civil.

I.2. Caractéristiques générales des locaux :

- **Localisation** : Métropole de Lille avec pour communes prioritaires : Villeneuve d'Ascq, Wasquehal, Marcq-en-Baroeul, La Madeleine, Lille ;
- **Transports** : A proximité d'un réseau de transports en commun ;
- **Effectif** (hors public) : 880 personnes (hors flex-office)
- **Surface utile brute** : environ 12 300 m²
- **Surface plancher** : environ 13 000 m²
- **Places de parking** : minimum 250 places
- **Date souhaitée de livraison** : mi-2026 en plateaux bruts
- **Exclusions** :
 - o L'immeuble proposé ne devra pas s'inscrire dans la réglementation des IGH (immeuble de grande hauteur)

I.3. Caractéristiques techniques particulières

Il est attendu un immeuble comprenant :

- parkings et surfaces extérieures aménagés ;
- circulations verticales, paliers d'étages et blocs sanitaires aménagés ;
- plateaux aménageables livrés nus, la Carsat se chargeant des aménagements intérieurs après la livraison ;
- équipements techniques permettant le raccordement ultérieurs des appareils à installer dans les plateaux ;

I.4. Hypothèses d'aménagement en vue du dimensionnement des équipements techniques

La CARSAT prévoit d'aménager dans les plateaux :

- des locaux de bureau avec une densité d'occupation moyenne de 1 poste de travail pour 10 m² et des salles de réunion pouvant atteindre 20% de la surface utile de chaque plateau.
- des locaux spécifiques : : salle de réception (200 places assises en ERT), archives, réfectoire sans cuisine en rez-de-chaussée (liaison chaude et froide) de 100 couverts par jour , terrasse et/ou extérieur, laboratoire (équipements spécifiques installés par la CARSAT dans le cadre de son marché travaux aménagement)
- L'adaptation du Building Information Modeling au stade Gestion Exploitation maintenance.

Les préconisations du code du travail devront être prises en compte, notamment pour ce qui concerne la sécurité incendie (issues de secours, désenfumage), l'accessibilité et le nombre de sanitaires.

Locaux courants administratifs (bureaux, ...)

Pour l'alimentation électrique des prises de courants, des luminaires intérieurs et des émetteurs de chauffage et climatisation, la CARSAT prévoit une puissance de 26 à 28 W/m² (hors locaux spécifiques) suivant la performance du bâtiment. A cet effet, il est attendu que l'immeuble dispose de :

- un transformateur électrique de puissance disposant d'une réserve de puissance suffisante pour alimenter ces appareils en plus des équipements intégrés au bâtiment.
- attentes nécessaires dans le tableau général basse tension (TGBT).
- gaines adaptées pour le passage des câbles depuis le TGBT jusqu'à chacun des plateaux

Pour la ventilation, la CARSAT prévoit un débit d'air de $3\text{m}^3/\text{m}^2$ (hors locaux spécifiques). A cet effet, il est attendu que l'immeuble dispose de :

- centrales de traitement d'air (CTA) a double-flux de capacité suffisante ;
- gaines primaires de diamètre adapté entre les CTA et les plateaux ;
- attentes bouchonnées sur les gaines air neuf/air vicié prêtes à recevoir les gaines secondaires.

Pour le chauffage et la climatisation, la CARSAT souhaite maintenir une température intérieure comprise entre 19°C et 26°C . A cet effet, il est attendu que l'immeuble dispose de :

- pompes à chaleur (PAC) type air/eau de capacité suffisante (vérifiée par une simulation thermique dynamique) ou réseau de chaleur urbain ;
- canalisations primaires (2 ou 4 tubes) adaptées entre les PAC et les plateaux ;
- vannes d'arrêt et de réglage sur chaque canalisation primaire ;
- des canalisations pour la collecte des condensats depuis les plateaux jusqu'au réseau d'eau usée.

⇒ Toutes les dispositions techniques alternatives seront étudiées suivant leurs pertinences

Pour le réseau informatique, il est attendu que l'immeuble dispose de :

- gaines adaptées pour le passage des câbles depuis le local serveur jusqu'à chacun des plateaux.

Pour la performance de l'enveloppe du bâtiment, il est attendu une certification avec une performance thermique qui sera appréciée

II. PRESENTATION DE L'OFFRE

II.1. Dossier de présentation de l'offre

Le dossier de présentation de l'offre devra comporter les éléments suivants sachant que les plateaux devront être livrés bruts afin de pouvoir réaliser par d'autres prestataires l'aménagement attendu :

- Présentation du programme immobilier dans lequel s'inscrit la proposition ;
- Prix total d'acquisition : prix par m^2 et ventilation du prix (terrain, construction, prestations intellectuelles, parking aérien/souterrain, marge promoteur, assurances, GFA extrinsèque) ;
- Description du montage juridique prévu (pleine propriété, copropriété, volumétrie...).

Si le programme est en copropriété :

- o Prix du m^2 de la surface privative,
 - o Prix unitaire des places de stationnement.
- Plans côtés de chaque niveau aux formats pdf et autocad (dwg)

- Demande de permis de construire initiale complète et notamment :
 - o Récépissé de dépôt de la demande datée avant le 18/10/2023
 - o Formulaire cerfa 13*409
 - o pc1 Plan de situation
 - o pc2 Plan de masse
 - o pc3 Plan en coupe du terrain
 - o pc4 Notice architecturale
 - o pc5 Plans des façades et des toitures
 - o pc6 Insertion paysagère
 - o pc7 Photographie(s) proche(s)
 - o pc8 Photographie(s) lointaine(s)
 - o pc13 Attestation prise en compte des risques (si concerné)
 - o pc16-1 Attestation réglementation thermique ou environnementale

- Si le bâtiment est déjà déclaré comme ERP :
 - o Formulaire spécifique ERP
 - o pc39 sous-dossier accessibilité
 - ✓ Notice spécifique
 - ✓ Plans de situation, de masse et de façades spécifiques
 - ✓ Plans des niveaux et coupes spécifiques
 - o pc40 sous-dossier sécurité incendie
 - ✓ Notice spécifique
 - ✓ Plans de situation, de masse et de façades spécifiques
 - ✓ Plans des niveaux et coupes spécifiques

- Récépissé de dépôt de la demande du permis construire

- Si le permis est déjà obtenu, accord sur le permis de construire initial et notamment :
 - o Arrête du permis de construire
 - o Attendus du permis de construire
 - o Avis de la commission d'accessibilité
 - o Avis de la commission de sécurité incendie
 - o Récépissé de non-recours des tiers de la mairie et de la préfecture

- Le cas échéant, demande(s) de(s) permis de construire modificatif(s), à condition qu'elle(s) ai(en)t été déposée(s) avant le 18/10/2023 et notamment le récépissé de dépôt de la demande que les pièces listées pour la demande de permis de construire initiale
- Le cas échéant, accord sur le(s) permis de construire modificatif(s) et notamment les pièces listées pour l'accord sur le permis de construire initial
- Liste des missions confiées à un contrôleur technique
- Le cas échéant, démarche de labellisation engagée (HQE, Bream, PassivHaus...)
- Le cas échéant, la certification R2S / Building Information Modeling en GEM (Gestion exploitation et maintenance)

- Notice technique descriptive précisant notamment les produits et équipement qui seront mis en œuvre pour
 - o Les aménagements extérieurs
 - o La structure
 - o L'étanchéité ou la couverture
 - o Les façades
 - o Les menuiseries extérieures
 - o Le chauffage, la ventilation et la climatisation
 - o L'électricité (courants forts et faibles)
 - o La gestion technique
 - o La plomberie
 - o Les ascenseurs
 - o Les cloisons et le doublage
 - o Les revêtements de sol
 - o Les faux-plafonds
 - o Les menuiseries intérieures
- Tableau détaillé des surfaces ;
- Stade d'avancement du projet et document le justifiant ;
- Planning prévisionnel de l'opération avec mention de la date de livraison ;

Les éventuelles questions des candidats pourront être adressées par courriel à l'adresse suivante : lille_aap@carsat-nordpicardie.fr

II.2. Modalités de remise des offres

La date limite de réception des offres est le 27 novembre 2023 à 12 heures au plus tard.

Les offres devront être remises en **deux** exemplaires :

- Un exemplaire sous format papier par lettre recommandée avec avis de réception ou contre récépissé) à l'adresse suivante :

CARSAT HAUTS DE France (A l'attention de la Direction des Opération Immobilières)
11, allée Vauban à Villeneuve d'ASCQ
- Un exemplaire sous format dématérialisé par la plateforme « Wetransfer » à :
romain.vermout@carsat-nordpicardie.fr

III. EXAMEN DES OFFRES

Les offres complètes et conformes au présent appel à projets seront analysées en fonction des caractéristiques générales recherchées, des qualités fonctionnelles et techniques, et de leur prix.

Une seconde phase de sélection pourra être mise en œuvre pour les candidats qui seront retenus.

La CARSAT HAUTS-DE-FRANCE a pour objectif de sélectionner une offre en fin de premier trimestre-début du second trimestre 2024.

IV. ABSENCE D'ENGAGEMENT

Le présent appel à projets a pour objet de permettre à la CARSAT HAUTS-DE-FRANCE de disposer d'une vision de l'offre existante. Il n'emporte aucun engagement de la part de la CARSAT HAUTS-DE-FRANCE à l'égard des candidats déposant un dossier.

La CARSAT HAUTS-DE-FRANCE se réserve le droit d'interrompre le présent appel à projets à tout moment, et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation.

Dans les meilleurs délais, la CARSAT HAUTS-DE-FRANCE informera de l'interruption les candidats ayant remis une offre.