



santé
famille
retraite
services

L'essentiel & plus encore

APPEL A PROJETS POUR L'ACQUISITION DE BUREAUX A BRIGNOLES

A destination de promoteurs, constructeurs, agents immobiliers et architectes –
Par tout organisme d'ordre privé ou public

MSA PROVENCE AZUR

*152 avenue de Hambourg
13008 Marseille*

Date limite de réception des offres :
Le 31/01/2025 à 18 heures au plus tard.

1 PRESENTATION DE L'ORGANISME

La MSA (Mutualité sociale agricole) est un organisme de sécurité sociale qui assure la couverture sociale de l'ensemble de la population agricole et de ses ayants droit : exploitants, salariés agricoles (d'exploitations, d'entreprises, de coopératives et d'organismes professionnels agricoles), employeurs de main-d'œuvre. Avec 26,9 milliards de prestations versées à 5,2 millions de bénéficiaires, c'est le deuxième régime de protection sociale en France. Au plan local, ce sont des caisses pluri-départementales qui assurent la mise en œuvre de cette protection sociale.

La MSA Provence Azur couvre les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes. Ses principaux sites de production se situent à Marseille, Nice, Draguignan et Hyères. La MSA occupe aussi des locaux, actuellement en location sur le site de Brignoles (Var), site qui s'est progressivement développé car sa situation géographique, au centre de la circonscription, en a fait un lieu stratégique.

En effet, la ville de Brignoles est située idéalement à équidistance des 4 autres sites de production de la circonscription MSA Provence Azur :

- à 1 heure de Marseille,
- 1h15 de Nice,
- 45 minutes de Draguignan et de Hyères,
- de telle sorte que ce site est devenu le lieu privilégié des réunions des instances de la MSA (Conseil d'administration et ses différentes commissions, instances représentatives du personnel, réunions des managers, réunions inter-services ou intersites), mais aussi un lieu de formation des salariés de la MSA.

Le site actuel est par ailleurs situé à 2 minutes de la sortie de l'autoroute et c'est un élément important de la recherche qui est lancée, car il faut que le nouveau site soit facile d'accès pour l'ensemble des usagers.

Parallèlement à ces fonctions de siège, ce site a aussi des fonctions d'agence et accueille à ce titre du public agricole (accueil généraliste, médical et social).

Le site a donc une double vocation :

- Lieu de réunion, jusqu'à environ 40 participants
- Lieu de travail habituel pour des salariés chargés de missions d'accueil du public (agents d'accueil, médecins, infirmiers, travailleurs sociaux, contrôleurs...) – une dizaine de salariés dont c'est le lieu de travail habituel

La MSA souhaite aujourd'hui acquérir des locaux en propre sur cette commune, car le site actuel n'est pas adapté à ses besoins.

2 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet l'acquisition de tout ou partie d'un immeuble à usage principal de bureaux rénové ou en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Au titre du présent appel à projet, le MSA AZUR pourra :

- S'intégrer dans un programme en VEFA engagé,
- Ou acquérir un immeuble existant avec un agencement répondant aux attentes de l'Organisme,

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 déjà édifiés, ou en cours de construction ou à construire, mais suffisamment avancés dans leur programmation (permis de construire obtenu avant la signature du contrat).

- **Localisation** : Périmètre de 10 km autour de la sortie d'autoroute de Brignoles, sortie n°35 de l'autoroute A8
- **Effectif** : 50 personnes (hors public) dont 12 salariés sédentaires et jusqu'à 38 participants aux réunions
- **Surface de plancher** : 400 m² (bloc sanitaire privatif inclus) dont 115 m² recevant du public (ERP de type W)
- **Stationnement automobile** : 20 places
- **Date souhaitée de livraison** : Courant 2026 - 2027

3 MODALITE D'ACQUISITION ET PRESENTATION DE L'OFFRE

Option 1 : Acquisition en VEFA

Il est impératif que le projet s'inscrive dans un programme immobilier (bureaux, habitation, équipements collectifs, services) et prenne en compte les caractéristiques demandées.

Le dossier de présentation devra comporter les éléments suivants :

- Présentation du programme immobilier dans lequel s'inscrit la proposition,
- Stade d'avancement de l'opération (permis de construire, cadencement prévisionnel de la mise en œuvre),
- Notice descriptive du bâtiment proposé,
- Tableau détaillé des surfaces (SHOB, SHON, SU) ainsi que les surfaces de bureaux prévues,

Le programme devra comporter une proposition de prix au m² pour une opération clé en main.

3.1 Dossier de présentation de l'offre

3.1.1 Présentation générale du programme

- Tableau des surfaces
- Planning prévisionnel de l'opération

3.1.2 Prix de l'opération

- Prix global
- Décomposition du prix (terrain, construction, prestations intellectuelles, taxes et assurances constructeur et marge du promoteur)

Si le programme est en copropriété ou en division volumétrique :

- Prix du m² de surface utile et part des surfaces communes correspondantes.
- Prix unitaire des places de stationnement.

3.1.3 Documentation juridique

Si le programme est en copropriété ou en division volumétrique :

- Localisation des lots ou des volumes proposés
- Localisation des places de stationnement proposées
- Projet d'état descriptif de division
- Modalité de répartitions des frais d'énergie et d'eau (prorata surface, sous-comptage...)

3.1.4 Dossier de demande de permis de construire

- Formulaire cerfa 13409*08
- PC1 Plan de situation
- PC2 Plan de masse y compris réseaux enterrés
- PC3 Plan en coupe du terrain
- PC4 Notice architecturale
- PC5 Plans des façades et des toitures
- PC6 Insertion paysagère
- PC7 Photographie(s) proche(s)
- PC8 Photographie(s) lointaine(s)
- PC13 Attestation de prise ne compte des risques (si concernés)
- PC16-1 Attestation réglementation environnementale (RE2020) y compris objectifs Bbio, CEP, CEP,nr et DH
- Récépissé de dépôt
- Formulaire spécifique aux ERP
- PC39 sous-dossier d'accessibilité y compris notice, plans et coupes
- PC40 sous-dossier de sécurité incendie y compris notice, plans et coupes

Si le permis est déjà obtenu

- Arrêté accordant le permis de construire
- Avis des commissions et organisme consultés dans le cadre de l'instruction

3.1.5 Informations techniques

- Plan masse et plan des niveaux côtés aux formats pdf et dwg (autocad)
- Coupe longitudinale et transversale du bâtiment côté aux formats pdf et dwg (autocad)
- Liste des missions qui seront confiées à un contrôleur technique
- Notice descriptive du projet

Si le programme est en copropriété ou en division volumétrique, la notice précisera quels équipements sont privés (chauffage, climatisation, ventilation, compteurs électriques, ascenseurs, panneaux photovoltaïques)

Si le promoteur prévoit une labellisation ou une certification :

- Nom du label et coordonnées de l'organisme chargé de la vérification de l'atteinte des objectifs.

Option 2 : Acquisition d'un immeuble existant

L'immeuble en acquisition devra répondre aux caractéristiques demandées et être équipé d'au moins 50 places de parking ainsi qu'une place réservée aux personnes handicapées.

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),
- Etat du bâtiment : année de construction, travaux réalisés sur dix ans (communiquer les DOE), nature d'occupation et adaptabilité du bâtiment, préciser si les locaux sont en copropriété,
- Toute note technique permettant de déterminer la qualité thermique, acoustique et environnementale du bâtiment,
- Tableau détaillé des surfaces (SHOB, SHON, SU),
- Plans de l'immeuble (intérieurs et façades),
- Plan de situation,
- Plan d'accès avec la nature des transports en commun de proximité,

Eléments techniques :

- Ensemble des rapports et diagnostic nécessaires et obligatoires en cours de validité,
- Accessibilité handicapée (mise aux normes à prévoir),
- Frais de fonctionnement sur les 3 dernières années,
- Type de chauffage et raccordement réseau
- Taxes : foncière, habitation, bureau, ...,
- Sécurisation du site (disposition de sécurité),

Le programme devra comporter une proposition de prix au m² pour une opération clé en main comprenant l'acquisition ainsi que les travaux à engager afin de répondre au programme fonctionnel et les travaux de mise aux normes. Les travaux seront entièrement supportés par le cédant y compris les autorisations administratives.

Les éventuelles questions des candidats pourront être adressées par courriel à l'adresse suivante : immobilier.blf@provence-azur.msa.fr

3.2 Modalités de remise des offres

La date limite de réception des offres est le *31 janvier 2025* à *18* 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 : *MSA PROVENCE AZUR, au 152 avenue de Hambourg 13008 Marseille, à l'attention de Mme PELLETIER Aurore*
- Un exemplaire sous format dématérialisé par courriel à immobilier.blf@provence-azur.msa.fr

3.3 Dossier de candidature

- Situation juridique
 - Les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilité à engager la société, le pouvoir de signature,
 - Un extrait de Kbis datant de moins de 3 mois,
 - Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet (ou règle d'effet pour les candidats non établis en France),
 - La copie du ou des jugements prononcés s'il est en redressement judiciaire,
 - Une attestation de son assureur justifiant être à jour des cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'exigence de la mission,

- Expérience
 - Présentation d'une liste des principaux travaux effectués au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. La liste doit mentionner les noms et coordonnées des organismes/entreprises qui ont fait appel à vos services associés à chacune des références.

- Capacités professionnelle et techniques
 - Déclaration indiquant l'effectif et la répartition des moyens humains du candidat (nombre d'agents d'encadrement, nombre de salariés) ...,
 - Qualifications professionnelles (à rapporter par tout moyen à la convenance des candidats),
 - Certificats de qualification professionnelle. La preuve de la capacité du candidat peut être apportée par tout moyen, notamment par des références de prestations attestant de la compétence de l'opérateur économique à réaliser les prestations visées par le présent appel à projet immobilier.

- Capacités financières
 - Déclaration appropriée de banques ou une attestation de son assureur justifiant être à jour des cotisations et que sa police contient les garanties des risques professionnels en rapport avec l'exigence de la mission.

3.4 Dossier de l'offre

L'offre du candidat devra être signée à la dernière page et revêtir le cachet de la société précisant les éléments spécifiques à son organisation juridique ainsi que les éléments suivants :

- Moyens organisationnels :
 - Un calendrier prévisionnel de l'opération
 - Moyens financiers :
 - Réaliser un bilan financier
 - Fournir un plan de financement pour ce projet
 - Description du projet et du bâtiment :
 - Le descriptif des mesures permettant de juger du niveau d'engagement de la société en matière de développement durable et de maîtrise des coûts (coûts d'investissement, de maintenance et d'entretien) pour la présente opération,
 - Le projet architectural (choix de l'implantation, les fonctionnalités des espaces et circulation pour élaborer son programme de surface ...),
 - Un diagnostic des atouts, forces et faiblesses du projet.

Les dossiers pourront comporter des illustrations ou visuels permettant de présenter le projet.

4 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.

À la suite de cette analyse, les candidats présentant une offre complète et conforme au présent appel à projets seront reçus pour une audition. Les modalités (date, heure, lieu) seront précisées dans la convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

L'audition se composera de la manière suivante :

- un temps de présentation de 30 minutes
- un temps d'échange de 30 minutes.

5 ABSENCE D'ENGAGEMENT

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

La MSA PROVENCE AZUR 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 MSA PROVENCE AZUR informera de l'interruption les candidats ayant remis une offre.