

APPEL A PROPOSITIONS IMMOBILIERES

CAHIER DES CHARGES D'UN REGROUPEMENT, SUR UN SITE UNIQUE, **DES SERVICES DU CENTRE NATIONAL DU CINEMA ET DE L'IMAGE ANIMEE** **(HORS IMPLANTATIONS YVELINOISES)**

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière, l'Etat et le Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC) souhaitent relocaliser les directions et les services actuellement répartis sur quatre sites parisiens (hors implantations yvelinoises).

L'option étudiée est celle d'un regroupement des services du CNC dans un immeuble unique à Paris ou dans une commune limitrophe, sur un site géographique situé à proximité de stations de transport en commun (métro et/ou RER) pour tenir compte de l'activité permanente de 8h00 à minuit voire plus.

1. Effectifs

- Le bâtiment recherché devra pouvoir accueillir entre 440 et 450 agents.

2. Surface et type de locaux

- La surface recherchée s'établit sur la base d'un ratio de 18 m² de surface utile brute (SUB) par agent, correspondant à un immeuble existant, développant une SUB globale minimale de 8.000 m² et permettant de s'inscrire dans la norme de 12 m² de surface utile nette de bureau (surface aménagée ou aménageable en bureaux et salles de réunion) par agent / poste de travail.
- L'existence d'un espace de restauration collective n'est pas obligatoire. Toutefois un espace de cafétéria devra être proposé.
- Environ 40 emplacements de stationnement seront nécessaires sous l'immeuble ou à toute proximité.
- Au titre des besoins spécifiques, le CNC souhaite disposer dans ce bâtiment de trois salles de projection cinématographique susceptibles d'accueillir pour la plus grande 120 personnes et pour les deux autres 40 personnes chacune, d'une salle de réunion permettant de regrouper 50 personnes, de 6 à 8 salles de réunions (environ 20 places chacune), d'une salle de documentation et d'environ 600 m² de locaux d'archivage (en sous-sol et en étages).
- Le bâtiment devra également abriter des locaux techniques (salle serveurs informatiques), ainsi que des locaux spécialisés (salle de repos/soins – restaurant et/ou cafétéria), dont les besoins supérieurs en climatisation devront pouvoir être techniquement absorbés par un système récent et efficace, voire secourus.

- Enfin, le bâtiment devra être une construction neuve ou récemment rénovée, pouvant ainsi permettre une gestion contrôlée de sa maintenance (le label HQE exploitation sera un atout) – il devra évidemment offrir une répartition rationnelle des agents concernés en premier jour (un poste de travail en second jour sera l'exception). L'exemplarité de la politique immobilière de l'Etat en matière de respect des normes environnementales devra pouvoir être valorisée dans le cadre du regroupement des installations parisiennes du CNC.

3. Localisation

- La localisation retenue s'établira à Paris ou ses communes limitrophes. Cette localisation disposera d'un minimum de deux dessertes par métro ou RER à proximité, afin de permettre la poursuite de l'activité continue du CNC de 8h à minuit, tous les jours du lundi au vendredi.
- L'impact de la localisation sur les temps de transport des agents sera également pris en compte.
- L'immeuble sera inséré dans une zone offrant des possibilités de restauration au moins équivalentes aux possibilités actuelles ;
- Seront également examinés les temps d'accès en transports en commun de, et vers les sites yvelinois du CNC où sont installés les services de la Direction du Patrimoine cinématographique (communes de Bois d'Arcy et de Montigny-le-Bretonneux), desservis par les gares de Fontenay-le-Fleury (ligne SNCF vers Paris-Montparnasse) et de Saint-Quentin-en-Yvelines-Montigny-le-Bretonneux (RER C).

4. Date de disponibilité

- L'immeuble recherché devra être disponible et utilisable avant la fin 2013.
- Toutefois, s'il s'agit d'une construction neuve, l'hypothèse d'une livraison fin 2015 peut être envisagée.

5. Conditions domaniales et financières

- Le CNC privilégie l'option consistant à acquérir cet immeuble pour lui permettre d'assurer de façon pérenne l'installation de ses services et de ses équipements spécifiques.
- Il est demandé aux opérateurs de présenter leurs offres en location ou acquisition, ainsi que tous les modes de financement rendant l'opération réalisable.
- Les travaux de cloisonnement et de câblage (cat.6a) pourront être confiés au vendeur.
- Le vendeur pourra également proposer de réaliser (en amont de la vente) des aménagements spécifiques correspondant aux besoins exprimés ci-dessus, au chapitre 2 – « Surface et type de locaux ».

6. Conditions fonctionnelles

- La verticalité (bâtiment unique plutôt que campus) sera privilégiée, afin de permettre une meilleure modularité des espaces de bureaux et des services qui vont les occuper, une meilleure communication physique entre les services, ainsi qu'une forte rationalisation des tâches dites « support » (accueil – gardiennage – maintenance – nettoyage – etc).

7. Conditions techniques

- Afin de se conformer aux contraintes liées à la sûreté et à la sécurité, l'immeuble devra posséder un hall d'accueil unique des visiteurs et (si possible) un seul autre accès réservé au personnel, qui pourra cohabiter avec une zone de livraison.
- Les installations techniques devront être neuves ou en très bon état de fonctionnement.
- Le bâtiment devra être équipé d'un secours électrique du type groupes électrogènes.
- Dans l'hypothèse d'une présence d'équipements en zone inondable, (groupe électrogène – autocom – salle serveurs – salles d'archives), le bâtiment devra comporter des zones de replis permettant un fonctionnement en mode dégradé.

8. Remise des propositions

- Les propositions étayées devront être retournées - par tout opérateur dûment mandaté ou dûment missionné et exclusivement rémunéré par le vendeur ou le bailleur (l'Etat et le CNC pour leur part faisant appel à un conseil immobilier) – au Secrétariat général du Centre national du Cinéma et de l'image animée (12, rue de Lübeck 75116 PARIS) et à France Domaine (120, rue de Bercy, 75572 PARIS cedex 12) - pour le 15 février 2013 à 18h au plus tard, ainsi que par voie dématérialisée à immobilier@cnc.fr et francedomaine@dgfip.finances.gouv.fr
- Ces propositions devront toutes comporter la fiche descriptive complète ci-annexée, ainsi qu'une proposition financière, incluant un descriptif détaillé et chiffré des charges dites locatives y compris des impôts et taxes pour permettre à l'Administration de déterminer le coût complet toutes taxes comprises de chacune des propositions.
- Il est précisé que le CNC souhaite conclure un marché public de conseil et d'accompagnement pour le dépouillement, le classement et la négociation de ces propositions. La réalisation de cette mission s'adresse aux professionnels de l'immobilier de bureau et le titulaire de ce marché s'interdira de faire lui-même (ou toute filiale) des propositions immobilières répondant au cahier des charges du regroupement et à son annexe « fiche descriptive ». La mission de conseil et d'accompagnement est donc exclusive de l'appel à propositions immobilières de ce présent cahier des charges.

**FICHE DESCRIPTIVE POUR LE REGROUPEMENT DES SERVICES
DU CENTRE NATIONAL DU CINEMA ET DE L'IMAGE ANIMEE**

1/ DONNEES GENERALES (à compléter si nécessaire de notes additives)

		réservé à l'administration
dénomination de l'immeuble		
adresse stations de métro ou de RER		
propriétaire de l'immeuble mandataire du propriétaire		
immeuble à vendre immeuble en VEFA	oui/non oui/non	
précédent occupant perspective d'occupation exclusive immeuble unique	oui/non oui/non	

date de la construction et date de la dernière restructuration lourde qualité environnementale caractère IGH environnement urbain (commerces - services - administrations - etc) éléments de sécurité et de sûreté (nbre d'accès - etc,,,) Possibilité d'aménagement de salles de cinéma (nbre salles et places) présence d'un RIE (nbre de places assises) présence de salles serveurs climatisées et pré-câblées présence de groupes électrogènes et d'onduleurs estimation prévisionnelle de la densification en mode cloisonné (1/3 seul-2/3 partagé) estimation prévisionnelle du cloisonnement et du câblage (cat.6)	oui/non oui/non oui/non	
---	---	--

SHON		
SUBL (quotes parts de p.c. incluses) surfaces de locaux d'archivage et de stockage unités de parking en sous-sol		
m² SUB (HORS RIE) m² SUN (bureaux + salles de réunions en 1er jour) qd calcul possible nombre d'agents m² SUB (HORS RIE) par agent m² SUN par agent	 440 0,00 0,00	

2/ ACQUISITION ou V.E.F.A.

prix d'acquisition net vendeur de l'immeuble <i>soit un prix net vendeur / m² SHON</i>		
montant TTC des droits d'enregistrement ou de la TVA montant TTC des frais de notaire et taxes montant TTC des travaux (à réaliser par le vendeur)	#DIV/0!	
total TTC du prix et des frais <i>soit coût total / m² SHON</i>	#REF!	
honoraires de commercialisation TTC (pris en charge par le vendeur)	#REF!	

capacité du vendeur à réaliser des travaux pour le compte du preneur durée des travaux à réaliser par le vendeur (en mois) types de travaux que le vendeur a prévu de réaliser date de l'acquisition de l'immeuble date de livraison de l'immeuble	oui/non	
---	---------	--

charges HT / m² Bureaux charges HT / m² Archives frais de gestion HT / m² fiscalité HT / m² Bureaux (TB et TF) fiscalité HT / m² Archives (TB et TF) total des charges, gestion et fiscalité HT au m²	#DIV/0!	
charges Bureaux HT (montant annuel) charges Archives HT (montant annuel) frais de gestion HT (montant annuel) fiscalité Bureaux HT (TB et TF) (montant annuel) fiscalité Archives HT (TB et TF) (montant annuel) total des charges, gestion et fiscalité HT (montant annuel) TVA sur total des charges, gestion et fiscalité total des charges, gestion et fiscalité TTC (montant annuel)	 0 0 0	