Foncière Logement
Groupe ActionLogement

Prestations d'AMO « Territoires »

Document unique valant cahier des charges et règlement de consultation

Date limite de remise des offres :
14 AVRIL 2021 à 12h00

1 Rappel du contexte

L'Association Foncière Logement, intégrée au groupe Action Logement assurant la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, est régie par la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association ainsi que par l'article L. 313-34 du Code de la construction et de l'habitation.

Sous l'égide des partenaires sociaux (les organisations d'employeurs et les syndicats de salariés représentatifs au niveau national siègent à parité au sein des instances de gouvernance de l'Association), sa première mission consiste à développer et gérer une offre de logements locatifs destinés en priorité aux salariés des entreprises du secteur privé et localisés sur le territoire de communes concernées :

- Soit par des opérations de démolitions/reconstructions au titre de la politique de rénovation urbaine des quartiers en difficulté : dans ce cas, les conditions d'accès aux logements de l'Association sont celles du marché libre ;
- Soit par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements : dans ce cas, l'accès aux logements de l'Association est soumis à des conditions de ressources et de loyer fixées dans une convention signée avec l'Etat (convention dite « APL », ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement).
- Soit par des enjeux relatifs à l'habitat ancien des centres-villes. L'association y déploie alors une activité visant à contribuer à l'éradication des logements indignes prioritairement dans les cœurs des métropoles ou à apporter une réponse à l'obsolescence du parc ancien comme acteur potentiel du programme ACV. Pour ce faire AFL a créée début 2020 la marque « DIGNEO ».
- Dans ce cadre les investissements réalisés articulent logements locatifs libres et conventionnés.

Sa seconde mission est de transférer les actifs ainsi constitués aux régimes obligatoires de retraite complémentaire par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO) pour contribuer à leurs besoins de financement. Un premier transfert par voie de démembrement a été effectué pour 30.200 logements et 6,3 Milliards d'euros, cout historique, en 2017.

A l'horizon 2022, l'Association Foncière Logement disposera d'un patrimoine d'environ 37.000 logements répartis en plus de 1 500 programmes. Elle est l'opérateur d'Action Logement ayant pour mission de produire des logements neufs ou restructurés en contribuant à la mixité sociale dans les villes et les quartiers et en luttant contre l'habitat indigne.

Enfin pour équilibrer son modèle et stabiliser ses ressources, Foncière Logement s'est lancée dans une politique de cession de logements à l'unité à ses locataires.

2 Les enjeux de développement de l'Association Foncière Logement à l'horizon 2023

Dans le contexte des engagements pris par Action logement et l'Etat qui ont été amplifiés par les arbitrages relatifs à la contribution au plan de relance, l'association souhaite atteindre des objectifs de production élevés.

- Sur les territoires relevant de la géographie prioritaire des politiques de la ville les ressources mobilisables devront permettre les engagements en mixité suivants (**Objectifs NPNRU**) :
    - **Locatif libre**
        - CPI (sur contreparties foncières ANRU) 2630 logts
            - Convention origine : 2110 logts
            - Secteurs détendus : 520 logts
        - VEFA (foncier payant) 2020 logts
            - Convention origine : 1500 logts
            - Secteurs détendus : 520 logts

- **Accession à la propriété sécurisée** (contreparties foncières ANRU) **: 500 logts**

L'attention des candidats est attirée sur :

- La nécessité de concentrer les investissements dans les territoires de la géographie prioritaire des politiques de la ville que ce soit au titre des missions d'intérêt général de l'association qu'au titre du régime fiscal applicable,
- L'impact de la clôture du PNRU qui réduit les secteurs de développement potentiels.

- Résorption de l'habitat insalubre : (**Objectifs DIGNEO)**
  - 4000 logts
  - Dont Convention origine : 3100 logts
  - Et Amplification (02/2021) : 900 logts

Cette action d'investissement se localise sur tout type de territoire et n'est pas exclusive de la géographie prioritaire. Le programme DIGNEO pourra se déployer autant sur les QPV de centre-ville, les QPV-PNRQAD, les PNRQAD sans QPV, les OPAH-RU, les PIG, ACV, PVD, , etc. mais aussi sur tout territoire qui présente un besoin et une demande qui est cohérente et convergente avec le produit DIGNEO, dans des opérations portant sur un immeuble frappé par un arrêté de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne ou sur un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble.

3 Objet de la consultation - Missions

3.1 Objet du marché

La crise liée au COVID, mais surtout le fort taux de remplacement issu des élections municipale de 2020, impose à Foncière logement de mobiliser les meilleurs leviers pour être connectée et en lien, au plus vite et au meilleur niveau, avec les maires et présidents des EPCI et métropoles. C'est une clé du succès de la capacité à atteindre le niveau d'engagement souhaité sur l'ensemble du territoire national en se concentrant sur notre capacité à améliorer le lien emploi-logement.

C'est la raison pour laquelle Foncière Logement lance une consultation pour retenir, au maximum, 3 opérateurs Assistants à Maîtrise d'Ouvrage,

Au regard de ses enjeux, Foncière Logement souhaite identifier de un (1) à trois (3) Assistants à Maîtrise d'Ouvrage pour l'accompagner dans le déploiement de son offre sur l'ensemble du territoire français.

3.2 Missions – Lot unique

Le marché est composé d'un lot unique.

- **Missions d'AMO pour le déploiement France entière de l'offre de Foncière Logement et l'atteinte des objectifs NPNRU et DIGNEO**

Notre enjeu principal est de déployer au mieux le plus grand nombre de surfaces de contact avec les territoires et leurs élus pour faire connaitre cette offre et identifier les opérations envisageables.

Il est attendu de l'opérateur une capacité à obtenir les rendez-vous décisifs sur un ensemble de territoires ciblés, sur l'ensemble du territoire national. Si un prima est donné aux secteurs tendus au regard de l'accès au logement pour apporter une réponse adaptée aux enjeux de crise du logement et de décalage entre offre et demande, les territoires détendus sont aussi une cible de l'association.

Face à ces enjeux Foncière Logement pourra retenir jusqu'à trois lauréats. Un arbitrage sera effectué par l'association, le cas échéant, pour délimiter des secteurs d'exclusivité.

L'objet de la mission confiée consistera en :

- Une détection des territoires présentant des opérations « mûres » pour un investissement rapide (dans les 24/36 mois)
- Une détection des territoires sensibles et attractifs pour lesquels des interventions pourraient être déployées ultérieurement.

Foncière Logement sera attentive à ce que les propositions faites :

- Correspondent au plus près aux critères des dispositifs de Foncière Logement (tension locative, tension de marché, liquidité du parc, etc.)
- Répondent à un besoin clairement identifié des collectivités, dans un contexte de marché de l'emploi qui à défaut d'être tendu, présente des besoins réels de logements des salariés
- S'intègrent dans une dynamique opérationnelle des collectivités et de leurs outils (SEM, SPL, EPF, EPA, OPH, etc.) suffisamment engagée.

4 Forme du contrat

Le contrat est un marché de type forfaitaire.

5 Pièces contractuelles

Les pièces contractuelles sont, dans l'ordre de priorité décroissante :

- Le contrat et ses éventuels avenants ;
- Le présent cahier des charges,
- Les mémoires techniques des candidats.

En cas de contradiction entre les documents, le document de niveau supérieur prévaut pour l'obligation en cause.

De manière générale, toute modification au contrat fera l'objet d'un avenant soumis, sauf stipulation contraire, aux clauses du contrat.

6 Durée du contrat et délais d'exécution

Le contrat est conclu pour une durée d'un (1) an courant à compter de la notification de l'attribution du marché, renouvelable une fois pour une durée identique.

7 Modalités de réalisation

Le prestataire retenu s'engage à fournir une prestation conforme aux besoins exprimés par l'Association Foncière Logement. Il s'engage d'autre part à respecter les normes applicables et les règles en vigueur.

L'Association Foncière Logement mettra à la disposition du prestataire les documents et informations en sa possession nécessaire à l'exécution des prestations. Elle désignera le correspondant du prestataire pour le suivi des prestations.

L'Association Foncière Logement informera le prestataire retenu dans les plus brefs délais de toute modification qui serait de nature à peser sur la bonne exécution du contrat, notamment les modifications :

- Nécessitant des adaptations importantes des modalités d'exécution ;

- Rendant impossible la réalisation par le prestataire de ses obligations contractuelles dans les délais impartis.

Confidentialité des informations

Le prestataire retenu s'engage, et répond de ses salariés comme de lui-même, à garder secrets et à considérer comme strictement confidentiels tous les faits, informations, études, décisions et documents dont il aura (ou a déjà) connaissance ou qui lui seront (ou ont déjà été) communiqués au titre de l'exécution du contrat.

Toutefois, le prestataire n'est pas tenu à cette obligation de confidentialité pour des informations qui sont :

- Généralement accessibles au public, ainsi que celles qui le deviennent autrement qu'à la suite d'une violation du présent article ;
- Obtenues de tiers non soumis à une obligation de confidentialité concernant ces informations;
- Sont ou ont été développées de manière indépendante par la partie réceptrice de l'information ou étaient connues par cette dernière avant leur réception.

Propriété intellectuelle et utilisation des résultats

L'ensemble des données traitées, ainsi que des données obtenues à l'issue des traitements réalisés par le prestataire dans le cadre du contrat est réputé être la propriété exclusive de l'Association Foncière Logement.

A cet égard, l'Association Foncière Logement est libre d'utiliser ces résultats selon sa convenance, et peut les exploiter ou les faire exploiter par tous moyens de son choix sans que le prestataire puisse se prévaloir d'un quelconque droit.

Le prestataire s'engage à ne porter atteinte, à aucun moment, au droit de propriété de l'Association Foncière Logement sur les éléments décrits ci-dessus.

Responsabilités

En cas de manquement par l'une des parties au contrat à tout ou partie de ses obligations contractuelles, il est convenu que la partie affectée par ce manquement prendra les mesures nécessaires, raisonnables et de son ressort pour minimiser le préjudice.

Sous-traitance

Conformément à la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, le prestataire doit, au moment de la conclusion du contrat et pendant toute sa durée, faire accepter tout éventuel sous-traitant et faire agréer ses conditions de paiement par l'Association Foncière Logement.

L'Association Foncière Logement n'est pas soumise à l'obligation de paiement direct des sous-traitants au-dessus de 600 (six cents) € TTC.

L'Association Foncière Logement ne sera en aucun cas liée juridiquement aux sous-traitants éventuels du prestataire retenu.

En tout état de cause, le prestataire demeure intégralement responsable vis-à-vis de l'Association Foncière Logement des prestations réalisées par les sous-traitants ou des éventuels manquements de ceux-ci.

Assurances

Le Titulaire souscrira un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle couvrant les activités objet du présent Contrat. Il adressera chaque année d'application du Contrat une attestation justifiant de la couverture d'assurances et du règlement des primes exigibles. A tout moment durant l'exécution des prestations le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation sur simple demande de l'Association Foncière Logement.

Il est précisé que les exclusions, franchises et plafonds de garantie mentionnés au contrat d'assurances ne peuvent en aucun cas être opposés au Bénéficiaire et/ou être interprétés comme constituant une limitation de la responsabilité civile professionnelle du Titulaire.

Non exclusivité

Aucune exclusivité pour la réalisation des prestations objet du marché n'est accordée aux candidats retenus.

8 Prix et facturation

8.1 Prix

Le prix est ferme et définitif.

Il est forfaitaire et calculé en fonction du niveau de responsabilité, de la nature et de la complexité des travaux à effectuer. Il comporte une décomposition sous forme du temps passé permettant d'évaluer un taux moyen journalier.

8.2 Facturation

Les factures comportent les mentions suivantes :

- Nom et adresse de l'Association Foncière Logement ;
- N° du compte bancaire ou postal à créditer ;
- N° du contrat ;
- Prestation exécutée ;
- Montant HT de la prestation exécutée ;
- Taux et montant de la TVA.

La facturation se fera exclusivement sur prestations achevées (sans avances, ni acompte).
Toute facture non conforme sera retournée sans qu'il puisse en résulter un quelconque retard de règlement imputable à l'Association Foncière Logement.

Les factures sont transmises à l'adresse suivante :

Grant Thornton
Association Foncière Logement – comptabilité fournisseurs
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

9 Résiliation

Le contrat peut être résilié de plein droit par l'une des parties en cas de manquement à ses obligations contractuelles par l'autre partie. La résiliation doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 15 (quinze) jours.

La résiliation n'ouvre droit à aucune indemnité pour le prestataire retenu.

10 Conciliation

Les parties au contrat s'engagent, en cas de différend lié à la validité, l'interprétation ou l'exécution du contrat, à se rapprocher amiablement, avant toute soumission du différend à l'autorité judiciaire compétente, en vue de faciliter et de dégager une solution permettant la poursuite opérationnelle des prestations. Elles pourront faire appel à leurs conseils respectifs ou à un médiateur.

11 Règlement de la consultation

11.1 Participation à la consultation

La présente consultation est engagée pour la passation de contrats de prestations de services selon une procédure adaptée à la nature et aux caractéristiques du besoin à satisfaire.

La participation du candidat à l'appel d'offres vaut acceptation sans réserve du présent règlement de la consultation ainsi que des pièces du contrat conclu au terme de la procédure.

11.2 dossier de consultation

Les documents de la consultation sont mis à la disposition des candidats sur la plateforme « Marchés-sécurisés » accessible à l'adresse : https://www.marches-securises.fr/

11.3 Contenu de l'offre

Les offres seront intégralement rédigées en français.

L'offre sera constituée des documents suivants :

Le dossier remis par les soumissionnaires contiendra obligatoirement (A, B et C) :

A. Les renseignements permettant d'évaluer la capacité financière, technique et professionnelle des soumissionnaires :
- Une lettre de candidature DC1 accompagnée du pouvoir de la personne pouvant engager la personne morale le cas échéant,
- Un KBIS de moins de 3 mois ou équivalent,
- La copie du (des) jugement(s) prononcé(s) si le soumissionnaire fait l'objet d'une procédure collective,
- Une indication des effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pendant les trois dernières années,
- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires relatif aux prestations objets de l'accord-cadre, réalisés au cours des trois derniers exercices clôturés.

(En cas de participation à la consultation en groupement, l'ensemble de ces renseignements sera à fournir pour tous les membres du groupement.)

B. Un mémoire technique (20 feuilles A4 recto/verso maximum) qui contiendra obligatoirement (1, 2 et 3) :

1. **Une présentation de l'expérience et des références** du soumissionnaire dans les domaines et secteurs d'activité objet de l'appel d'offres. Une liste des principales prestations de nature comparable effectuées au cours des trois dernières années indiquant leur date et leur destinataire (public ou privé) ainsi **qu'une présentation des intervenants ainsi que de leurs compétences.**

2. **Une note permettant de valider la compréhension** par le soumissionnaire de la mission et des enjeux pour Foncière Logement mais également des produits déployés (NPNRU, Digneo). La note de compréhension des enjeux et des besoins de l'Association Foncière Logement présentera également une ébauche de l'organisation proposée pour la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

3. **Une note de méthodologie** :
- présentant l'approche proposée par le soumissionnaire pour réaliser les prestations,
- listant les livrables (format de présentation, degré de précision…),

C. Une proposition de prix :

Une proposition d'un prix forfaitaire comprenant toutes les charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement la prestation, ainsi que, le cas échéant, tous les frais afférents notamment aux déplacements, participation aux réunions, fournitures et reproductions. Cette proposition forfaitaire sera complétée de la décomposition du prix précisant le nombre de jours estimé pour les besoins de la mission et le prix journée/ETP, et pourra être présentée selon l'exemple suivant :

Étapes	Temps estimé	Effectif nécessaire	Montant HT (€)

Tarifs journaliers (J/H)

Fonctions	Prix HT (€) /Jour

Par ailleurs, l'offre doit obligatoirement :

- Être datée, munie du cachet de l'entreprise et signée par la personne habilitée à engager le candidat ;
- Être précise, concise et parfaitement lisible de manière à éviter tout doute éventuel quant aux mots et aux chiffres ;
- Inclure tout document susceptible de permettre à l'Association Foncière Logement d'évaluer les offres sur la base des critères de sélection énumérés

Des réponses incomplètes ou illisibles peuvent mener à l'élimination de l'offre.

11.4 Critères de sélection

Pour choisir le titulaire du marché, l'Association Foncière Logement tiendra compte de l'offre économiquement la plus avantageuse suivant les critères de sélection suivants :

- Capacité, références et compétences : ***(pondération : 30 %)***
- Valeur Technique : ***(pondération : 55 %)***

  -Note de compréhension des enjeux et des produits (25%) ;
  -Note de méthodologie (pré identification territoires et contacts) (30%) ;

- Proposition financière ***(pondération 15 %)***

11.5 Audition des candidats - Négociations

Pour faire son choix, l'Association Foncière Logement procédera si besoin à une audition des candidats qu'elle aura sélectionnés.

A l'issue de l'analyse des offres, Foncière Logement se réserve la possibilité, sans s'y obliger, d'initier une négociation avec les soumissionnaires ayant présenté les offres les mieux classées. Au terme des négociations, Foncière Logement invitera les soumissionnaires à présenter leur dernière offre technique et financière.

11.6 Renseignements supplémentaires

L'Association Foncière Logement peut fournir, à la demande d'un ou plusieurs candidats, des renseignements supplémentaires ayant strictement pour but d'expliciter soit les conditions de la consultation soit la nature du contrat et des prestations qui y sont rattachées.
Aucun renseignement ne sera communiqué par téléphone. Les demandes devront être exclusivement émises sur le portail du site Marché sécurisé :

www.marches-securises.fr

Les questions posées et les réponses apportées par l'Association Foncière Logement seront communiquées à l'ensemble des candidats, sauf exigences tenant au respect du secret d'affaires.

11.7 Durée de validité des offres

Les offres ont une durée de validité 90 (quatre-vingt-dix) jours.

11.8 Analyse des offres

Après analyse, les offres non-conformes aux conditions requises de consultation sont déclarées irrégulières, inacceptables, inappropriées ou anormalement basses et écartées.

En cas de petites erreurs matérielles telles que des erreurs de calcul et si le candidat concerné est sur le point d'être retenu, il sera invité à corriger ses documents et à les harmoniser. En cas de refus, son offre sera éliminée et le candidat suivant dans le classement sera pris en compte.

L'Association Foncière Logement se donne le droit, à l'issue de la procédure, de ne pas donner suite à la présente consultation. Les candidats sont informés que dans ce cas ils ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni élever aucune réclamation, et cela même si la mise au point de leurs offres a nécessité la réalisation d'études complémentaires.

Les candidats ne feront l'objet d'aucune indemnisation pour les frais et le temps passé ou susceptibles d'être exposés pour participer à la consultation.

Le Pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de conclure un ou plusieurs marchés de prestations similaires sans publicité, ni mise en concurrence préalables avec le(s) titulaire(s) dans les conditions prévues à l'article R 2122-7 du Code de la commande publique.

11.9 Remise des offres

Les soumissionnaires ont l'obligation de transmettre leur offre par voie électronique exclusivement.
Les offres seront déposées par voie électronique sur le profil d'acheteur de Foncière Logement via la plateforme « Marchés-sécurisés » accessible à l'adresse suivante :

https://www.marches-securises.fr/

L'usage de la messagerie électronique est exclu. Aucune offre remise sous format papier ne sera admise

Les offres devront être téléchargées sur la plateforme **au plus tard le 14/04/2021 à 12 heures 00.**

Toute offre enregistrée sur la plateforme après la date et l'heure limite fixées dans le présent règlement de consultation ne sera pas ouverte.
Si plusieurs offres électroniques sont successivement transmises par un même soumissionnaire, seule est ouverte la dernière offre reçue par Foncière Logement dans le délai imparti.