

**Commercialisation du programme de  
Poissy  
46 rue de Migneaux**

**Règlement de consultation  
Procédure adaptée**

Date limite de remise des offres :

**Le 08/09/2025**

**à 12 heures**

## SOMMAIRE

1.	Préambule .....	3
1.1.	Présentation de l'Association Foncière Logement .....	3
1.2.	Observations préalables.....	4
2.	Objet de la consultation .....	4
2.1.	Organisation de la consultation .....	4
2.2.	Objet du marché .....	4
2.3.	Procédure de passation .....	4
2.4.	Forme du marché.....	5
3.	Dispositions générales .....	5
3.1.	Lots.....	5
3.2.	Tranches .....	5
3.3.	Phases .....	5
3.4.	Variante.....	5
3.5.	Délai de validité des offres .....	5
3.6.	Durée du marché .....	5
3.7.	Rémunération .....	5
3.8.	Forme juridique de l'attributaire .....	6
4.	Dossier de consultation .....	6
4.1.	Contenu du dossier de consultation.....	6
5.	Déroulement de la procédure .....	6
6.	Présentation des propositions.....	6
6.1.	Documents à produire .....	6
6.2.	Langue de rédaction des propositions .....	7
6.3.	Unité monétaire .....	7
7.	Conditions d'envoi ou de remise des offres.....	7
8.	Jugement des propositions .....	7
8.1.	Critères de sélection des offres.....	7
9.	Dispositions diverses .....	8

# 1. Préambule

---

## 1.1. Présentation de l'Association Foncière Logement

L'Association Foncière Logement, membre du groupe Action Logement (anciennement dénommé « 1% logement ») assurant la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, est régie par la loi du 1<sup>er</sup> 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 siégeant à parité), sa 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 difficultés : 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).

Cette offre de logements locatifs a pour vocation de favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

A terme, il est prévu le transfert des actifs ainsi constitués aux régimes de retraite complémentaire obligatoires par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO) pour contribuer à leurs besoins de financement.

Le parc géré par l'Association est constitué de plus de 31.300 logements, dont 6.600 au titre de son activité dans les quartiers en rénovation urbaine (activité dite « RU ») et 24 700 au titre de son activité sur les territoires en déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (activité dite « développement immobilier »). Ce parc est localisé sur l'ensemble du territoire national.

Le 27 avril 2017 la nue-propriété des actifs ainsi constitués a été dévolue gratuitement aux régimes de retraite complémentaire obligatoires par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO) accomplissant ainsi la mission de l'association de contribution à leurs besoins de financement. Aux termes de la convention de démembrement du 27 avril 2017, l'usufruit des actifs immobiliers demeure la propriété des filiales de Foncière Logement pendant 30 ans.

Dans un souci de maîtrise de ses coûts de fonctionnement, de souplesse et de réactivité, l'Association a choisi dès l'origine de confier les prestations de réalisation et de gestion de ses programmes immobiliers à des opérateurs professionnels sélectionnés après publicité et mise en concurrence. Elle a ainsi recours à plus de 300 administrateurs de biens pour gérer les 1369 programmes immobiliers livrés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'Association Foncière Logement compte un effectif de 58 salariés. L'ensemble des collaborateurs est regroupé sur un seul site localisé au 21 Quai d'Austerlitz dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

La présente consultation s'inscrit dans le cadre de la commercialisation d'un programme mixte de logements neufs en accession à la propriété à Rennes.

## **1.2. Observations préalables**

En participant à la présente consultation, les candidats acceptent sans réserve les dispositions du présent règlement de consultation. En conséquence, toute offre assortie de réserves sur le règlement et les annexes est réputée irrecevable.

L'analyse des candidatures et offres est effectuée par Foncière Logement, assistée de tous conseils de son choix dans les délais, prévus ou prolongés si nécessaire.

## **2. Objet de la consultation**

---

### **2.1. Organisation de la consultation**

La consultation est organisée pour l'Association Foncière Logement, domiciliée 21 Quai d'Austerlitz - 75013 PARIS pour le compte de ses SCI Filiales.

### **2.2. Objet du marché**

La présente consultation porte sur un marché de prestations de services relatives à une mission de commercialisation de logements, et de suivi des dossiers clients jusqu'à la signature des actes authentiques de vente .

Ces logements sont situés dans un programme immobilier à Poissy, rue des Migneaux en cours de construction comprenant :

- 9 Maisons individuelles édifiées en R+1

La date de livraison est prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 sous réserve des causes légitimes de suspension des délais.

Les logements sont destinés à l'accession à la propriété et seront proposés en priorité aux salariés du secteur privé bénéficiaires du taux de TVA réduit de 5.5 % à l'exclusion de tout investisseur.

L'étendue des missions confiées et les obligations réciproques des parties seront détaillées dans le mandat de commercialisation conforme à la loi Hoguet n°70-9 du 2 février 1970 qui réglemente l'activité des professionnels de l'immobilier.

Le mandat précisera le public ciblé pour la vente des logements de Foncière Logement ainsi que les modalités de traitement des candidatures.

La répartition par typologie de logements est la suivante : 5 T4, 4 T3 .

### **2.3. Procédure de passation**

La présente consultation est passée selon procédure adaptée ouverte simplifiée.

## 2.4. Forme du marché

Les prestations donnent lieu à la mise en place d'un mandat de commercialisation conforme à la loi Hoguet n°70-9 du 2 février 1970 et à son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

## 3. Dispositions générales

---

### 3.1. Lots

Le marché n'est pas alloti.

### 3.2. Tranches

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches.

### 3.3. Phases

Il n'est pas prévu de décompositions en phases.

### 3.4. Variantes

Les maisons sont vendues en l'état achevées.

### 3.5. Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.

### 3.6. Durée du marché

La durée du marché est fixée à **1 (un)** an.

Le marché sera reconductible de manière expresse 2 fois pour une durée de **6 (six)** mois.

Si Foncière Logement ne souhaite pas poursuivre l'exécution du marché, elle en avertit le titulaire par courrier recommandé avec avis de réception dans un délai d'un mois avant le terme du marché.

Le Titulaire du marché ne peut pas refuser la reconduction selon les dispositions du Code de la commande publique.

### 3.7. Rémunération

Le candidat devra remettre une proposition de prix sous forme de pourcentage global exprimé en HT sur le chiffre d'affaires HT détaillé dans la grille de prix qu'il proposera.

Le commercialisateur sera rémunéré uniquement sur les lots qu'il aura vendu.

La rémunération comprendra toutes les charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement la prestation, ainsi que, le cas échéant, tous les frais afférents notamment aux déplacements

### 3.8. Forme juridique de l'attributaire

Aucune forme de groupement n'est imposée par Foncière Logement.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant à la fois en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ou en qualité de membres de plusieurs groupements.

En cas de sous-traitance le titulaire du marché devra faire agréer son sous-traitant ainsi que ses conditions de paiement par le maître d'ouvrage dans les conditions de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975.

### 3.9. Multi-attribution

Foncière Logement pourra sélectionner un ou plusieurs titulaires dans le cadre de la présente consultation.

Elle conclura un mandat de commercialisation avec chacun d'entre eux prévoyant les modalités de commercialisation.

## 4. Dossier de consultation

---

### 4.1. Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- Le règlement de consultation,

## 5. Déroulement de la procédure

---

S'agissant d'une procédure adaptée, la consultation se déroule comme suit :

Les soumissionnaires devront faire parvenir leur dossier d'offre comportant les documents listés à l'article 6 ci-dessous.

Les offres feront l'objet d'une analyse sur la base des critères d'analyse des offres énoncés dans le présent règlement de la consultation.

**Les réponses incomplètes ne seront pas étudiées.**

## 6. Présentation des propositions

---

### 6.1. Documents à produire

L'offre sera constituée des documents suivants :

- Lettre de candidature DC1 ;
- Déclaration du candidat DC2 ;
- Analyse du marché
- Mandat signé

- La justification des pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ;
- Une attestation d'assurance couvrant les prestations objet du présent marché ;
- Une attestation sur l'honneur conforme au Code de la commande publique ;
- Un extrait KBIS de moins de trois mois ;
- La carte professionnelle de transaction immobilière « carte T »
- Capacités professionnelles, techniques et financières du candidat : une présentation des activités de la société aux plans juridique, technique et financier (y compris les moyens humains disponibles) permettant d'apprécier la capacité du candidat à répondre aux besoins de l'Association Foncière Logement ;
- Le chiffre d'affaires global des trois dernières années, il est exigé que le chiffre d'affaires annuel soit au moins égal à 2 fois le montant maximum du volume financier annuel estimé du marché ;
- Une liste des références et principales prestations de nature équivalente effectuées au cours des trois dernières années indiquant l'objet exact de la mission, leur date et leur destinataire (public ou privé) comprenant le descriptif des opérations réalisées, le montant réel, l'année, les coordonnées du destinataire public ou privé ;
- Les moyens humains et matériels dont dispose le candidat ;
- Les moyens mis à disposition pour la réalisation des prestations en précisant la (ou les) personne(s) appelée(s) à intervenir et ses (leurs) compétences ;
- une proposition de prix sous forme de pourcentage global exprimé en HT sur le chiffre d'affaire HT comprenant toutes les charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement la prestation, ainsi que, le cas échéant, tous les frais afférents notamment aux déplacements (**compléter obligatoirement le bordereau de prix annexé au dossier de la consultation**) ;

## 6.2. Langue de rédaction des propositions

Les propositions doivent être rédigées en langue française.

## 6.3. Unité monétaire

Le marché sera conclu dans l'unité monétaire : euro(s).

# 7. Conditions d'envoi ou de remise des offres

---

La date limite de remise des offres est fixée au :

***Lundi 08 septembre 2025 à 12h00***

Les candidats déposeront leurs dossiers exclusivement sur la plateforme « Marchés sécurisés » : [www.marches-securises.fr](http://www.marches-securises.fr).

# 8. Jugement des propositions

---

## 8.1. Critères de sélection des offres

Les offres font l'objet d'une analyse sur la base des critères suivants :

Les offres sont notées sur **100** points selon les critères suivants :

Critères	Pondération
<b>1. Capacité et valeur technique de l'offre</b>  a. Capacité financière professionnelle et technique ( <b>15</b> points)  b. Valeur technique de l'offre ( <b>25</b> points) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expériences et références dans les domaines mentionnés ci-avant</li> <li>- Qualité de l'équipe dédiée</li> <li>- Méthodologie de réalisation des prestations</li> </ul>	<b>40 Points</b>
<b>2. Honoraires , analyse du marché et proposition de grille de prix de vente, mesures publicitaires suggérées</b>	<b>60 Points</b>

## 9. Dispositions diverses

---

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.

Foncière Logement se réserve le droit, à tout moment, de ne pas donner suite à la présente consultation.

Le soumissionnaire est informé qu'il ne pourra prétendre à aucune prime pour avoir participé à la consultation, ni aucune indemnité.

Foncière Logement pourra fournir sur demande écrite via la plateforme « *Marchés-sécurisés* » des renseignements complémentaires ayant strictement pour but d'expliciter les conditions de la consultation et les prestations objet de la consultation.