

21 QUAI D'AUSTERLITZ
CS 11452
75643 PARIS CEDEX 13

OPERATION DE LILLE (59)

**ZAC Concorde
Lot G – rue Léon Blum
QP059074 - 7377**

**Environ 114 logements collectifs en
locatifs libres et locatifs sociaux**

**REGLEMENT DE CONSULTATION
PHASE 1 : CANDIDATURES**

***DATE LIMITE DE REMISE DES DOSSIERS DE
CANDIDATURES
14/09/2026 – 16 h***

1. PREAMBULE

1.1 PRESENTATION DE L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

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 ou en accession à la propriété 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 Foncière Logement 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.

A l'horizon 2024, 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.

Dans le cadre des opérations de démolitions/reconstructions au titre de la politique de rénovation urbaine (RU) des quartiers en difficulté, la mission de Foncière Logement vise au retour de la mixité de l'habitat dans les QPV financés dans les termes d'une convention de financement ANRU, en produisant des logements locatifs à loyer libre ou des logements en accession à la propriété via des contrats de promotion immobilière (CPI).

Le principe en est le suivant :

- en contrepartie du financement de l'ANRU par Action Logement Foncière Logement dispose de terrains dans les quartiers faisant l'objet de projets de rénovation urbaine. Sur ces terrains, appelés « Contreparties », et cédés par les partenaires du projet à l'euro symbolique, Foncière Logement fait construire des logements locatifs à loyer libre de tout plafond de ressource, permettant d'amorcer un processus de diversification de l'habitat dans ces quartiers, qui concentrent une part importante de logements sociaux.

- sur certaines Contreparties Foncière Logement pourra prévoir une programmation en accession à la propriété au bénéfice des salariés, à titre de résidence principale.

Face à la montée des exigences environnementales des collectivités et de l'Etat, Foncière Logement a développé son propre système d'indicateurs de performance (Profil « FUTURHABLE ») et entamé une démarche de certification de ses projets. Ce profil baptisé « FUTURHABLE » s'appuie sur le label BEE. Il est composé de plusieurs indicateurs de performance ECU (pour **E**nvironnement, **C**arbone, **U**sage) et a pour objectif de mesurer la performance environnementale de l'ensemble de son activité, en particulier dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Les différents indicateurs et le système de mesure associé sont intégrés dans un véritable outil de certification faisant le lien entre les problématiques environnementales, carbone et la qualité d'usage absolument incontournable pour son activité d'investisseur, la satisfaction des locataires et l'objectif de rétrocession aux caisses de retraites AGIRC ARCO.

a. OBSERVATIONS PREALABLES

En participant à la présente consultation, les candidats acceptent sans réserve les dispositions du présent règlement de consultation. En conséquence, toute candidature assortie de réserves sur le présent règlement ou les autres documents de la consultation est réputée irrecevable.

2 . OBJET ET ORGANISATION DE LA CONSULTATION

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

2.1.1 Pouvoir adjudicateur

La consultation est organisée par l'Association Foncière Logement, domiciliée 21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris, pour le compte de la SCI qu'elle se substituera.

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.

Foncière Logement, tout en restant seul décideur, a confié à la société de conseil Averim un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'organisation et la gestion de cette consultation.

2.1.2 Objet du marché

La consultation a pour objet le choix d'un projet pour la réalisation d'environ 82 logements locatifs libres et environ 30 logements locatifs sociaux pour Foncière Logement, ou pour le compte de la SCI qu'elle se substituera, à LILLE (59), sous la forme d'un Contrat de Promotion Immobilière.

Cette consultation vise à sélectionner un promoteur/opérateur associé avec un architecte, avec lequel il sera conclu un contrat de promotion immobilière, en vue de la conception et la réalisation d'un programme immobilier sur le terrain qui doit être cédé à titre de contrepartie à Foncière Logement conformément à la convention ANRU signée le 4 avril 2019 avec les différents partenaires.

L'ensemble des bâtiments à réaliser sur le lot G devra être notamment conformes aux prescriptions suivantes par ordre de prévalence (en cas de contradiction entre-elles, les prescriptions les plus contraignantes s'appliquent) :

- Obtention du profil NF Habitat HQE niveau Excellent.
- Obtention du label intAIRieur.
- Démarche ECRAINS
- Démarche ICHAQAI
- Prescriptions du Pacte Lille Bas Carbone et du PCAET Métropolitain
- Obtention du label Passivhaus
- Respect de la fiche de lot G et de l'ensemble de ses annexes (cf annexe – projet en cours de finalisation)
- Respect du CPAUEP (cf annexe – projet en cours de finalisation)
- Respect du cahier des charges de la Foncière Logement.
- Respect de l'ensemble des contraintes réglementaires applicables, des prescriptions contenues dans le dossier de consultation ainsi que de celles qui pourraient être communiquées dans le cadre des questions et réponses adressées aux candidats sélectionnés.
- Respect des prescriptions du dossier d'autorisation environnementale (DAE) de la ZAC

Le projet devra être conçu et répondre aux exigences du profil FUTURHABLE Foncière Logement neuf – label BEE en vue de sa certification.

Sont jointes en Annexe du présent appel à candidature les éléments suivants :

- La Fiche de lot et la Charte des engagements environnementaux
- Le CPAUEP

L'ensemble des données et informations programmatiques et techniques du présent AAPC et ses annexes pourront être amenées à évoluer dans le cadre de cet Appel d'Offres, aussi elles ne pourront servir à la conception de l'offre des candidats retenus en phase 2. L'ensemble des éléments permettant d'établir une offre en phase 2 sera communiqué indépendamment et contenu dossier de consultation qui sera diffusé aux candidats retenus.

2.1.3 Mode de passation

Le mode de passation choisi pour la présente consultation est la procédure avec négociation puisque le marché comporte des prestations de conception conformément aux articles L2124-3, R2124-3 et suivants du Code de la commande publique.

Foncière Logement ou la SCI qu'elle se substituera choisira le titulaire du marché après avoir consulté les entreprises candidates et négocié les conditions du marché avec les candidats sélectionnés.

La présente consultation est soumise aux dispositions du Code de la commande publique.

La procédure est restreinte et le choix du lauréat s'opère en deux temps :

- sélection des candidats
- remise des offres et négociations avec les candidats sélectionnés

2.1.4 Publication du marché

Le présent marché est publié au JOUE et sur le profil acheteur de l'Association Foncière Logement sur le site « marchés sécurisés ».

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

2.1.5 Langue de rédaction des propositions

Les propositions doivent être rédigées en langue française.

2.1.6 Demande de renseignements

Pour toutes demandes de renseignement, les candidats pourront poser des questions sur la plateforme Marchés Sécurisés (<https://www.marches-securises.fr>) jusqu'à 5 jours calendaires avant la remise des candidatures et des offres. Aucun renseignement ne sera communiqué par téléphone, ou par courriel.

2.1.7 Communication

Les équipes candidates ont l'obligation de transmettre leur candidature par voie électronique exclusivement. Les candidatures et 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. Les candidatures devront être téléchargées sur la plateforme au plus tard à la date et horaire inscrites en page de garde du présent règlement d'appel à candidatures.

2.2 ORGANISATION DE LA CONSULTATION

La procédure se déroulera en 2 phases :

- Phase 1 : Sélection des candidats
- Phase 2 : Remise des offres et négociations avec les candidats sélectionnés

La phase 1 a pour objet de sélectionner **au minimum trois (3) et au maximum quatre (4) équipes** de candidats constituées d'un (ou plusieurs) architecte(s) et d'un opérateur pour participer à la phase 2. La procédure de cette première phase est plus amplement détaillée ci-après.

A l'issue de la phase 1, les équipes sélectionnées se verront remettre un dossier complet de consultation et seront invitées à établir une offre qui comprendra notamment un projet de type APS, un dossier technique et financier ainsi qu'un acte d'engagement de signer un Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Foncière Logement aura la possibilité de négocier avec les équipes qui auront remis leur offre dans le cadre d'une ou plusieurs réunions de négociation.

L'opérateur de l'équipe lauréate de la phase 2 sera invité à signer avec Foncière Logement un contrat d'études préliminaires (CEP), préalablement à la signature le cas échéant d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) (Cf article 4 du présent règlement de consultation). En cas de signature du CPI, l'opérateur devra confier à l'architecte présenté dans le cadre de la présente consultation une mission portant à minima sur la conception de l'ouvrage (phases APS, PC, et la production des pièces demandées au titre du Contrat d'Etudes Préliminaires (CEP)).

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

3. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES (PHASE 1)

3.1 CONDITIONS ET MODALITES DE PARTICIPATION

3.1.1 Conditions de participation

Les équipes de candidats désireux de déposer un dossier de candidatures seront impérativement constituées par l'association de :

- Un opérateur. On entend par opérateur, toute personne morale susceptible de contracter un Contrat de Promotion Immobilière ;
- Un architecte, inscrit à l'Ordre des Architectes ;
- Un Paysagiste – nom et références à communiquer ;
- Un Bureau d'étude TCE (fluides, structure, ...) – nom et références à communiquer
- Un Bureau d'étude énergétique et thermique – nom et références (notamment en bâtiments certifiés PassivHaus et/ou BEPAS et en seuils 2025 de la RE2020) à communiquer ;
- Un Bureau d'étude acoustique – nom et références à communiquer ;
- Un Bureau d'étude environnemental « qualité de l'air » au regard de la certification « INTAIRIEUR » à obtenir pour ce programme ;
- Un AMO environnemental (pollution), le cas échéant (possibilité de fournir un nom a posteriori dans le cadre de la phase 2 – non noté au regard des critères de sélection des candidatures) selon retour rapport pollution prochainement lancé ;
- Un OPC, le cas échéant (possibilité de fournir un nom a posteriori dans le cadre de la phase 2 – non noté au regard des critères de sélection des candidatures) ;

Chaque candidat ne pourra présenter sa candidature que dans le cadre **d'une seule équipe** au cours de la même consultation.

Il est ici précisé que seule une Société en Nom Collectif pourra se substituer à la société candidate d'origine pour l'opérateur : **dans cette hypothèse, cette SNC devra être exclusivement dédiée à l'opération et son capital devra être impérativement détenu à 99% par la société candidate d'origine**, qui en assurera également la gérance.

3.1.2 Composition du dossier de candidature

Le présent dossier de candidature comporte les pièces suivantes :

RC : le présent règlement d'appel à candidatures

A. Un dossier "Opérateur", composé de :

Un fichier Excel « A1 à A4-OPERATEUR_Dossier candidature », comportant 4 onglets à compléter :

A.1 Grille d'information sur l'opérateur

A.2 Références complètes des trois dernières années de l'opérateur

A.3 Lettre de déclaration sur l'honneur

A.4 Lettre de candidature commune

Dans l'hypothèse où un opérateur répond en cotraitance, un mandataire principal sera désigné et les cotraitants compèteront le fichier « A1b à A4b- SI OPERATEUR DUO_Dossier candidature ».

B. Un dossier "Architecte", composé de :

Un fichier Excel, comportant 3 onglets à compléter :

- B.1 Grille d'information sur l'architecte
- B.2 Références complètes des trois dernières années de l'architecte
- B.3 Lettre de déclaration sur l'honneur

Dans l'hypothèse où un architecte répond en binôme, les deux architectes compèteront le fichier « B1b à B3b- SI ARCHITECTE DUO_Dossier candidature ».

C. Un dossier "Equipe", composé de :

Un fichier Powerpoint à compléter : « C Références de l'équipe »

D. Un dossier de site (contexte et localisation du projet)

Le formalisme à respecter pour le dossier de candidature est plus amplement détaillé au paragraphe 4. Nous attirons l'attention des candidats sur les points suivants :

- Les références spécifiques présentées devront, dans toute la mesure du possible, être en rapport avec l'objet de la consultation
- Le formalisme du dossier de candidatures devra impérativement être respecté

Les candidats sont cependant libres d'ajouter au dossier : plaquettes, CV, présentation, lettre de motivation et tout autre document qu'ils jugeraient utiles.

3.1.3 Remise des dossiers de candidature

Les candidatures doivent être obligatoirement déposées sur la plateforme Marchés Sécurisés (<https://www.marches-securises.fr>) et, éventuellement en complément, être parvenues sur clé USB par pli recommandé avec AR jusqu'à la date et heures limites prévues au présent règlement. Le pli devra être scellé et comporter les mentions « Contrat de Promotion Immobilière – 114 logements à LILLE Lot G - Foncière Logement / Ne pas ouvrir ». Il sera adressé à l'adresse suivante :

[Intitulé de l'enveloppe] :
FONCIERE LOGEMENT
Projet AFL-RU-LILLE LOT G
21 quai d'Austerlitz
CS 11452 - 75643 Paris Cedex

La date limite de réception des candidatures sur la plateforme Marchés Sécurisés est le **14/09/2026 à 16 heures**.

L'ouverture des plis sera non publique.

À tout moment de la procédure, et avant la signature du marché avec le lauréat, le Maître d'ouvrage se réserve le droit de classer sans suite la consultation.

3.1.5 Critères de sélection

Les critères de sélection des candidatures sont les suivants :

Critère 1 : Expérience, compétence, capacité financière et moyens de l'opérateur au regard du projet de construction de logements collectifs – 35%

Critère 2 : Expérience, compétence et moyens de l'équipe de maîtrise d'œuvre au regard du projet de de construction de logements collectifs – 35%

Critère 3 : La qualité de la note méthodologique de l'équipe, la qualité des moyens humains, le dimensionnement et l'organisation de l'équipe mise à disposition, la pertinence et la qualité des références présentées – 30%

Pour chaque critère ci-dessus les éléments suivants seront analysés :

- Capacité à faire ;
- Références équivalentes et expérience de l'équipe constituée en adéquation avec le programme envisagé ;
- Qualité architecturale des références présentées en rapport avec l'objet du marché (taille et typologie du programme envisagé) ;

Nota : il n'est pas obligatoire de disposer de référence commune avec la Maîtrise d'œuvre pour candidater.

Les candidats retenus ou non seront avisés par écrit de la suite donnée à leur candidature.

L'appel à candidatures pourra être déclaré infructueux si les candidatures proposées ne répondent pas aux attentes du Maître d'Ouvrage.

3.2 DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT

3.2.1 Composition du dossier à remettre par le candidat

L'ensemble des informations et des documents demandés doivent être rédigés en français et communiqués via la plateforme MARCHES SECURISES :

	A compléter et à télécharger sur la plateforme « marchés sécurisés »
DC1 & DC2 dûment complétés (à télécharger sur le site suivant : https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat) Kbis de moins de 3 mois	X
Un dossier administratif et financier comprenant : • Les 3 derniers bilans et comptes de résultats • Le dernier Kbis et liste des structures filiales • État d'endettement (bancaire, PGE, obligataire, crowdfunding...) • La cotation Banque de France (si CA > 750 K€ HT) • L'état des privilèges et nantissements de l'entreprise	X X X X X

Un fichier Excel « OPERATEUR », comportant 4 onglets dûment complétés : A.1 Grille d'information sur l'opérateur A.2 Références complètes des trois dernières années de l'opérateur A.3 Lettre de déclaration sur l'honneur A.4 Lettre de candidature commune	X X X X
OU un fichier Excel « SI OPERATEUR DUO », comportant 4 onglets dûment complétés : A.1b Grille d'information sur l'opérateur A.2b Références complètes des trois dernières années de l'opérateur A.3b Lettre de déclaration sur l'honneur A.4b Lettre de candidature commune	X X X X
Un fichier Excel « ARCHITECTE », comportant 3 onglets dûment complétés : B.1 Grille d'information sur l'architecte B.2 Références complètes des trois dernières années de l'architecte B.3 Lettre de déclaration sur l'honneur	X X X
OU un fichier Excel « SI ARCHITECTE DUO », comportant 3 onglets dûment complétés : B.1 Grille d'information sur l'architecte B.2 Références complètes des trois dernières années de l'architecte B.3 Lettre de déclaration sur l'honneur	X X X
Un fichier Powerpoint dûment complété : C. Références de l'équipe	X
Une note méthodologique de l'équipe candidate. (3 pages recto maximum au format PDF) présentant notamment sa compréhension du projet (restitution de la compréhension du contexte urbain et social, identification des principaux enjeux et intentions pour le projet d'architecture et le chantier de construction, etc.) sa proposition organisationnelle (composition de l'équipe dédiée, répartition des missions, compétences et expériences des personnes mobilisées). La note méthodologique de l'équipe comprendra également : - Les CV de l'équipe opérateur dédiée, - Les CV de l'équipe architecte dédiée, - La liste des intervenants à la mission associés à la production de l'offre : BET, Paysagistes, AMO environnement, écologue... - Un organigramme de l'équipe dédiée intégrant l'interlocuteur principal de Foncière Logement.	X

3.2.2 Formalisme à respecter

Note importante :

L'ensemble des informations demandées (notamment le volume d'affaires, le nombre de logements réalisés, etc.) se rapporte à l'entité juridique qui se porte candidate, et non au groupe auquel elle appartient le cas échéant.

Fichiers Excel

Il est demandé aux sociétés candidates de renseigner l'ensemble des éléments demandés dans les cellules grisées, conformément à la légende précisée dans le fichier entre parenthèse.

Dans les documents A.2 et B.2, les sociétés candidates doivent présenter la liste complète des programmes de logements livrés ces trois dernières années selon le modèle proposé en mettant en évidence les certifications et labels obtenus (PassivHaus, BEPAS,...). Les références autres que les programmes de logements sont facultatives.

Ces fichiers, dûment complétés, doivent être enregistrés en format Excel afin que nous puissions analyser les chiffres et également en format PDF tamponnés et signés.

Fichier Powerpoint

Les candidats intégreront dans le modèle fourni les photographies et légendes de trois à six références d'opérations livrées récemment. Un soin particulier devra être accordé au choix des références et à leur adéquation avec l'objet de la consultation (taille, typologie et qualité). Les diapositives se rapportant à des typologies autres que du logement ne seront pas prises en compte. Seules les photographies seront prises en compte : les plans et perspectives ne seront pas considérés.

Une unique présentation est à remplir par l'opérateur en respectant la mise en page préétablie, et sans personnalisation ou jeux d'animation Powerpoint supplémentaires. En revanche, les pages peuvent être multipliées si l'équipe désire présenter plus de 3 réalisations.

Les diapositives présentant les références s'articulent de la manière suivante :

1. Les références communes de l'opérateur et de l'architecte : ces références sont appréciées. Ne seront prises en compte que les références communes se rapportant au logement. Nota : il n'est pas obligatoire de disposer de référence commune avec la Maîtrise d'œuvre pour candidater.
2. Les références de l'opérateur
3. Les références de l'architecte (qui seront présentées au comité d'engagement de Foncière Logement : cette diapositive sera constituée de trois références d'opérations livrées de l'architecte qui sont considérées comme représentatives de son style architectural et en adéquation avec l'objet de la consultation. Cette diapositive sera présentée en l'état au comité d'engagement de Foncière Logement.

Afin d'éviter d'avoir un fichier de trop grande taille, le candidat pourra compresser les images de la manière suivante :

- cliquer sur une image
- dans le menu, choisir : « Format » puis « Image »
ou clic droit et sélectionner « Format de l'image »
- dans l'onglet « image », cliquer sur le bouton « compresser »

- sélectionner « Toutes les images du document »
- puis cliquer sur le bouton « OK »
- un message de mise en garde s'affiche concernant la qualité, cliquer sur le bouton « Appliquer ».

3.3 CALENDRIER PREVISIONNEL (donné à titre indicatif)

Publication de l'appel à candidatures (phase 1) : 16/07/2026

Date limite de remise des candidatures (phase 1) : 14/09/2026

Envoi aux candidats sélectionnés de l'invitation à soumissionner (phase 2) : T4 2026

Remise des offres initiales : T4 2026

Invitation à négocier : T1 2027

Négociations : T1 2027

Envoi des invitations à remettre une offre finale : T1 2027

Remise des offres finales : T1 2027

Attribution du marché : T1 2027

4. PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DES OFFRES ET DE SELECTION D'UNE OFFRE (PHASE 2) ET POURSUITE DE L'OPERATION

4.1 DISPOSITIONS GENERALES

A l'issue de la phase 1 (phase candidatures), les équipes sélectionnées se verront remettre un dossier complet de consultation et seront invitées à établir une offre qui comprendra notamment un projet de type APS, un dossier technique et financier ainsi qu'un acte d'engagement de signer un Contrat de Promotion Immobilière.

Le Maître d'ouvrage précise que les candidats retenus devront présenter une offre conforme au Cahier des charges ainsi qu'au règlement de consultation qui lui seront communiqués. En outre, les candidats sont informés de la démarche de certification profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf – Label BEE dans laquelle est engagée Foncière Logement. A ce titre, les candidats retenus devront compléter impérativement les différents documents dédiés notamment au calcul d'indicateurs de performance ECU (pour Environnement, Carbone, Usage). Au stade offre, les candidats devront notamment remettre une étude thermique RSEE partie thermique en pdf, une étude carbone RSEE partie environnementales en pdf et la

synthèse d'étude (sortie logicielle mentionnant les niveaux atteints avec les seuils 2025, 2028 et 2031.

Les différents indicateurs permettront de mesurer la performance de chaque projet vis-à-vis du profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf – Label BEE. Chaque indicateur sera noté et fera partie intégrante des critères de sélection du projet lauréat (Cf critères de sélection : « Performances ECU du profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf – Label BEE (référentiel de Foncière Logement : Environnement, Carbone, Usage) et performances environnementales »).

Foncière Logement aura la possibilité de négocier avec les équipes qui auront remis leur offre dans le cadre d'une ou plusieurs réunions de négociation. Les négociations porteront sur tous les aspects de l'offre (hormis sur les exigences minimales et critères d'attribution) et notamment sur le projet proposé ainsi que sur les conditions financières (Coût des travaux, montant et taux des honoraires, rémunération...).

Toutefois, Foncière Logement se réserve la possibilité d'attribuer le marché à l'un des candidats sur la base de son offre initiale sans négociation si celle-ci respecte toutes les exigences requises dans les documents de la consultation.

Lors de cette seconde phase, à l'issue de la remise de l'offre initiale, Foncière Logement invitera chacun des candidats à une réunion de négociation. Une ou plusieurs réunions pourront avoir lieu au siège social de Foncière Logement ou tout autre lieu indiqué dans la convocation.

La réunion de négociation sera conduite par le ou les représentants du Maître d'ouvrage dont un compte rendu sera adressé au candidat.

Les négociations pourront également avoir lieu par tout autre moyen prévu par le Maître d'ouvrage dans l'invitation à négocier (par téléphone, par mail...), moyen qui sera identique pour tous les candidats.

Lorsque l'acheteur estimera que les négociations arrivent à leur terme, il en avertira les candidats qui devront alors remettre leur offre finale. Cette dernière offre ne pourra faire l'objet de négociation, elle sera analysée et classée en fonction des critères ci-après définis.

Ainsi, après étude de la conformité du dossier et de son analyse technique et financière, Foncière Logement retiendra l'offre la mieux-disante, selon les critères de choix (présentés dans l'ordre hiérarchique) suivants :

- L'économie générale de l'offre : 40%
- Dans le respect du cahier des charges de conception et de prestations, la qualité de conception des logements et des parties communes et la pérennité de l'ouvrage et de ses équipements : 20%
- Performances environnementales et performances ECU du profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf – Label BEE (ECU pour Environnement, Carbone, Usage) : 20%
- La qualité architecturale, l'intégration du projet dans son environnement et la qualité paysagère du projet : 20%

Le critère « économie générale de l'offre » (40%) sera noté suivant les sous-critères ci-après définis :

- Note sous-critère 1 = $\text{PRIX CPI TTC PAR m}^2 \text{ SHAB LE MIEUX DISANT} / \text{PRIX CPI TTC PAR m}^2 \text{ SHAB DU CANDIDAT} \times 20 \%$
- Note sous-critère 2 = $\text{PRIX CPI TTC LE MIEUX DISANT} / \text{PRIX CPI TTC DU CANDIDAT} \times 9 \%$

- Note sous-critère 2 = $\text{PRIX CPI TTC LE MIEUX DISANT PAR LOGEMENT} / \text{PRIX CPI TTC DU CANDIDAT PAR LOGEMENT} \times 5 \%$
- Note sous-critère 3 = cohérence de la décomposition du prix CPI du candidat (fichier E) $\times 6 \%$

Dans l'hypothèse où les éventuelles mises au point techniques et financières avec l'équipe retenue ne permettraient pas d'aboutir à la signature du CPI dans le délai de 9 mois après remise des offres, quelle qu'en soit la raison, Foncière Logement se réserve le droit de retenir l'équipe classée en seconde position.

Le Maître d'ouvrage se réserve la possibilité de communiquer un prix maximum aux candidats retenus pour participer à la phase 2.

L'opérateur de l'équipe désignée lauréate à l'issue de la phase 2 sera invité à signer avec le Foncière Logement ou la SCI qu'elle substituera, un contrat d'études préliminaires (CEP), préalablement à la signature le cas échéant d'un contrat de Promotion Immobilière. En cas de signature du CPI, l'opérateur devra confier à l'architecte présenté dans le cadre de la présente consultation une mission portant à minima sur la conception de l'ouvrage (phases APS, PC et la production des pièces demandées dans le cadre du CEP).

Après le choix de l'équipe, débute donc une phase de mise au point du projet durant laquelle sera conclu un Contrat d'Etudes Préliminaires (CEP) dont l'objet consistera à définir plus précisément le projet.

Ce contrat fera l'objet d'une rémunération correspondant aux honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre pour une définition du projet de type "permis de construire /APD/AVP, et la production des pièces demandées dans le cadre du CEP" tel que prévu dans la mission. Le contrat d'études préliminaires qui durera de 3 à 6 mois portera en effet sur la définition précise du projet de telle sorte à déposer une ou les demandes de permis de construire et à produire les pièces graphiques et écrites correspondant au « rendu de CEP ». A l'issue de la phase d'études préliminaires, les différentes pièces qui seront établies par l'équipe seront annexées au contrat de promotion immobilière. Pour cette phase d'études préliminaires l'équipe lauréate ne pourra prétendre à une rémunération supérieure ou égale à 2% HT du montant de l'offre CPI.

Le Contrat de Promotion Immobilière sera conclu à l'issue de cette phase et prendra effet lorsque le permis sera devenu définitif (délai de recours et de retrait purgé). D'une façon générale, il est expressément convenu qu'à tout moment, sans qu'il ait à s'en justifier, Foncière Logement se réserve la possibilité de mettre fin à la procédure avant signature définitive du CPI. Dans cette hypothèse sa décision sera notifiée à l'équipe retenue par courrier recommandé avec accusé de réception. La date d'effet de cette décision est la date d'envoi de la notification.

Le projet sera engagé dans le processus de certification BEE profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf. Afin de mener à bien la certification du projet, l'équipe lauréate devra :

- concevoir et réaliser un projet qui répond aux exigences du profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf - Label BEE ;
- répondre aux différentes sollicitations de l'organisme certificateur et de l'AMO ;
- obtenir la certification du projet conforme au profil FUTURHABLE Foncière Logement Neuf délivrée par l'organisme certificateur.

4.2 INDEMNITES

La participation à cette seconde phase sera indemnisée, par le versement d'une indemnité de 20 000 € HT aux équipes candidates sélectionnées à l'issue de la phase 1. Les candidats sont informés que ce montant pourra être réduit ou supprimé si l'offre est inappropriée ou irrégulière, sur décision du Pouvoir adjudicateur après propositions formulées par les instances de ce dernier.

Pour le lauréat, cette indemnité sera réputée incluse au prix convenu dans le cadre du contrat de Promotion Immobilière.

5. REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les parties s'engagent à se rapprocher en cas de désaccord ou contestations liées au présent règlement de consultation avant toute soumission du litige au Tribunal Judiciaire de Paris.