



## SNL – PROLOGUES

### DOSSIER DE CONSULTATION D'UNE PRESTATION INTELLECTUELLE D'EVALUATION ET D'EXPERTISES IMMOBILIERES

#### REGLEMENT DE LA CONSULTATION Procédure adaptée

**OBJET DE LA CONSULTATION :**

**Evaluation du patrimoine de SNL-Prologues et  
accompagnement à la mise en place d'une  
méthodologie homogène d'évaluation interne**

**DATE ET HEURE LIMITES DE REMISE DES CANDIDATURES :**

**30 novembre 2023 à 23h59**

Les conditions de dépôt des candidatures sont indiquées à l'article 9 du présent document.

Les plis doivent impérativement être déposés sous forme dématérialisée à l'adresse suivante :

Par mail : [prologues@solidarites-nouvelles-logement.org](mailto:prologues@solidarites-nouvelles-logement.org)

## 1. MAITRE D'OUVRAGE

### a. Nom et adresse du maître d'ouvrage :

SNL-PROLOGUES

3 Rue Louise Thuliez, 75019 Paris

### b. Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :

Les candidats prennent connaissance des caractéristiques du besoin faisant l'objet de la présente consultation.

Les demandes de précision sont à faire par mail à l'adresse suivante : [t.charles@solidarités-nouvelles-logement.org](mailto:t.charles@solidarités-nouvelles-logement.org)

## 2. OBJET DE LA CONSULTATION

### a. Objet du marché :

La présente consultation concerne un marché, comportant une remise d'offre pour des prestations intellectuelles d'évaluation du patrimoine de SNL-Prologues et d'un accompagnement à la mise en œuvre d'une méthodologie homogène de valorisation interne plus particulièrement dans le cadre d'actualisation des expertises externes des années précédentes ou à des fins d'arbitrage.

### b. Présentation générale :

La raison sociale de SNL-Prologues est de créer des logements d'insertion qui sont ensuite loués à des associations coopératrices à prix coutant. Ces associations gestionnaires vont ensuite sous-louer les logements, à un montant de loyer encadré, les entretenir et effectuer tous les travaux nécessaires à leur bonne conservation. SNL Prologues assume la GE et les renouvellements de composant des logements.

SNL-Prologues, est une coopérative foncière solidaire, créée en 1995 et agréée Maître d'Ouvrage d'Insertion en 2011 ce qui la sort du régime concurrentiel (circulaire agrément). Son agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale » depuis 2016 lui permet d'avoir accès à des fonds solidaires notamment issus de l'épargne salariale. Elle a également signé en 2020 une convention SIEG (Service d'intérêt économique générale) avec l'Etat qui permet aux particuliers de bénéficier d'une déduction fiscale lors d'un investissement en parts sociales.

Le capital de SNL-Prologues est détenu par les associations SNL et des associations partenaires, des investisseurs institutionnels et des particuliers.

Au titre de l'agrément ESUS, les titres de capital de l'entreprise ne sont pas cotés sur un marché financier, le statut coopératif limite les possibilités de revalorisation de la part et de par sa convention SIEG SNL Prologues s'interdit la distribution de dividendes.

Pour autant les investisseurs institutionnels de SNL-Prologues souhaiteraient avoir **une évaluation externe du parc immobilier**, tenant compte de ses particularités, dont notamment le

conventionnement des logements, **afin de factueliser la solidité financière de la foncière et son éventuelle liquidité.**

SNL-Prologues, elle, doit disposer d'un **outil lui permettant d'apprécier ces éléments dans le cadre de sa politique financière** afin d'affiner ses marges de manœuvre.

Le capital de SNL-Prologues est de 59M€.

Le parc à fin 2022 est composé de 1 024 logement livrés pour 425 opérations.

80% sont en pleine propriété.

La méthodologie d'évaluation du parc doit pouvoir s'affranchir d'une visite de chaque opération.

Les conventionnements d'origine sont majoritairement PLAI et minoritairement ANAH très social. Une centaine de logements du parc est en fin de conventionnement, mais continue à être loué aux mêmes conditions de loyer. SNL-Prologues envisage sur une partie de ces logements de conclure des conventions ANAH avec travaux en lien avec son plan de patrimoine.

**c. Durée du marché / délai d'exécution :**

La durée prévisionnelle du marché est d'environ 6 mois, à compter de sa notification. Cette durée comprend à titre d'illustration:

- Les réunions de lancement
- Le recensement des informations disponibles
- L'établissement d'une grille et d'une typologie en vue d'une méthode d'évaluation dynamique
- Des visites terrain de validation.
- Un rapport d'évaluation et descriptif de la méthodologie de suivi avec des recommandations sur les priorités d'amélioration

**d. Missions du marché :**

Il sera confié au candidat retenu les missions suivantes :

Evaluation du patrimoine de SNL-Prologues intrinsèque et en fonction des catégories d'acheteurs

Assistance à une méthodologie d'évaluation du parc en fonction des données disponibles

**e. Interlocuteurs :**

**Maître d'ouvrage :**

Thierry CHARLES : Directeur Financier de SNL PROLOGUES (Interlocuteur principal)

Martin QUENU : Responsable Immobilier de SNL PROLOGUES

Les autres salariés de SNL-Prologues pourront être sollicités pour les informations qu'ils détiennent de même que les associations coopératrices, notamment s'il s'agit d'organiser des visites sur site.

**f. Etendue de la consultation :**

Le montant maximum du marché est dans tous les cas inférieur à 90 000€ HT

### 3. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

**a. Procédure**

La procédure est une procédure adaptée.

Le présent règlement de la consultation porte sur les deux phases de sélection des candidats.

**b. Allotissement :**

Il est prévu un seul lot

**c. Forme juridique des groupements :**

Aucune forme juridique déterminée n'est imposée par le maître d'ouvrage s'agissant du groupement.

Toutefois, au stade de l'attribution, en cas de groupement conjoint, le mandataire du groupement sera solidaire pour l'exécution du marché de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles.

**d. Sous-traitance :**

Les prestations suivantes peuvent être sous-traitées :

- Consultation juridique
- Consultation fiscale

## 4. MISE A DISPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation en phase candidature est mis à disposition et est composé des documents suivants :

Le présent Règlement de Consultation

Le CCAP cahier des clauses administratives particulières

Le CCTP, cahier des clauses techniques particulières

Un exemple de calendrier général d'exécution

Le dossier de consultation peut être téléchargé à l'adresse suivante

<https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/nous-connaître/publications/?category=6>

SNL-PROLOGUES se réserve le droit d'apporter, au plus tard 6 jours calendaires avant la date limite de remise des offres, des modifications de détail au présent dossier de consultation.

## 5. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure se déroulera en deux phases distinctes :

1. **Phase 1** : candidature au terme de laquelle le maître d'ouvrage désigne les candidats admis à présenter une offre en phase 2. Trois candidats maximum seront retenus pour la phase 2.
2. **Phase 2** : offre au cours de laquelle le maître d'ouvrage négociera les conditions d'exécution du marché avec les candidats admis à présenter une offre.

Pour la phase 1, les étapes de la procédure de passation sont les suivantes :

1. Publication du dossier de candidature
2. Remise des candidatures,

SNL-Prologues  
Ensemble agissons  
pour le logement !

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Coopérative foncière de Solidarités nouvelles pour le Logement  
Union d'Economie Sociale sous forme de SA au capital variable minimum de 14 766 000 €  
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99  
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 - TVA intracommunautaire FR80402987622  
[www.investirsolidaire.fr](http://www.investirsolidaire.fr) [prologues@solidarites-nouvelles-logement.org](mailto:prologues@solidarites-nouvelles-logement.org)

### 3. Analyse des candidatures et sélection des candidats admis à présenter une offre pour la phase 2

Pour la phase 2, les candidats retenus seront invités à faire une présentation de leur offre devant le jury.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Sélection du lauréat phase 2 : Décembre 2023,
- Démarrage des travaux : Début 2024,
- Livraison : fin deuxième trimestre 2024.

Ce calendrier est donné à titre purement indicatif et peut faire l'objet de modifications par le maître d'ouvrage. L'avis du candidat sur le planning de réalisation est demandé.

#### e. Sélection phase 1 et Jury de la phase 2 :

Lors de la phase 1 - candidature, le comité de direction de SNL-Prologues procèdera à l'examen des candidatures et formulera un avis motivé sur la liste des candidats à retenir pour la phase 2.

Le jury de la phase 2 sera composé de :

Représentants de SNL-PROLOGUES (administrateurs, bénévoles, salariés)

Et éventuellement Représentants des SNL Départementales coopérateur utilisateurs de SNL-Prologues (administrateurs, bénévoles, salariés)

Les candidats pourront se faire communiquer la liste des membres du jury une semaine avant sa date de réunion.

Lors de la phase 2 - offre, après le dépôt des offres finales, le jury dressera un procès-verbal d'examen des prestations finales et formulera un avis motivé pour désigner le lauréat.

## 6. CANDIDATURES – PHASE 1

### a. Contenu des candidatures

Les compétences minimales et certifications attendues des candidats sont les suivantes :

1. Expertise en valorisation immobilière selon les chartes et recommandations du secteurs (AFREXIM, RICS...), avec une expérience significative de missions de valorisation, notamment dans le secteur HLM en particulier dans un contexte de vente de parc de bailleurs sociaux
2. Compétence règlementaire et financières dans le secteur du logement social, avec notamment une capacité à apprécier les particularités de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion
3. Bonne appréciation du marché local en Ile de France en diffus ou sur de petites unités et des différentes catégories d'acheteurs
4. Capacité à rendre ses clients autonomes et à les faire monter en compétence
5. Compétence managériale de chef de projet pour assurer le pilotage de la prestation

Les candidats remettront les pièces suivantes :

1. Lettre de candidature permettant d'identifier le candidat, le mandataire et chaque membre du groupement ;
2. Note d'organisation du groupement, décrivant sa composition et les compétences associées, incluant un tableau nominatif de répartition des tâches et responsabilités ;

3. Liste de références menées par les membres du groupement dans des programmes similaires ou avec des enjeux équivalents
4. Renseignements permettant d'apprécier la capacité économique et financière de chaque membre
5. Une note méthodologique de 6 pages maximum reprenant :
  - la compréhension du projet par le candidat et les orientations envisagées pour sa traduction fonctionnelle et technique
  - une offre de prix du candidat (cette offre pourra se décomposer en un forfait apport en ingénierie et/ou un suivi de mission)
  - un calendrier d'exécution avec les livrables
  - en annexes de la note peuvent-être transmis des exemples anonymisés de grille d'évaluation ou de tout autre document type de restitution (pas de limite de pages pour les annexes).

## Sélection des candidatures

La sélection sera faite en deux phases :

- **Phase 1** : sur la base de la remise de l'ensemble des documents demandés dans le chapitre 6 ci-dessus :

Elles seront, classées en application des critères de sélection pondérés comme suit :

1. Valeurs techniques appréciées pour **60 %** au regard de deux sous-critères
  - a. Pertinence de la méthodologie proposée (50%)
  - b. Expérience et compétence de l'équipe dédiée (50%)
2. Prix des prestations **40%**

Trois candidatures maximum seront retenues.

A l'issue de la phase de sélection des candidats, une lettre de consultation sera adressée à tous les candidats admis à soumissionner à la phase de négociation. Une lettre informant du rejet de leur candidature sera adressée aux autres candidats.

## 7. CANDIDATURES – PHASE 2

### a. Contenu des candidatures

La phase 2 dite de négociation, s'articulera autour d'un temps d'échange devant le jury. Pour ce faire, une présentation sous format de diapositives projetées pourra être proposée par le candidat s'il le souhaite. Cet échange permettra d'évaluer :

- La réponse méthodologique et technique liée au projet ;
- Les références dans lesquelles pourront s'inscrire le projet ;
- Les facteurs clefs du projet ;
- L'offre de prix du candidat ;
- La proposition de planning ;

Cette réunion permettra de s'assurer que les besoins seront bien compris par le candidat et de repréciser certains éléments de l'offre initiale.

A l'issue de cette présentation, une demande potentielle d'amélioration ou de précision de l'offre initiale, en termes de technique, de planning et de prix pourra être négociée avec le candidat.

Dans le cas où un candidat présenterait des sous-traitants, il remettra les mêmes pièces pour chacun de ses sous-traitants. En cas de groupement, le mandataire remettra toutes les pièces mentionnées ci-dessus pour chaque membre du groupement, et leurs éventuels sous-traitants.

### **b. Critères de jugement des offres :**

Il est dès à présent indiqué que les offres seront classées en application des critères de sélection pondérés comme suit :

Critère 1 : valeur technique appréciée au regard des sous critères suivants	<b>60%</b>
Réponse méthodologique et technique	40%
Expérience et compétence	30%
Analyse des facteurs clefs et retours d'expérience	30%
Critère 2 : prix	<b>40%</b>

## **8. RECOURS**

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège du Maître d'Ouvrage.

## **9. MODALITES DE TRANSMISSION DES OFFRES**

Adresse à laquelle les offres et les candidatures doivent être envoyées soit en version numérique :

Par mail : [prologues@solidarites-nouvelles-logement.org](mailto:prologues@solidarites-nouvelles-logement.org) – avec accusé de lecture

A défaut, ils sont transmis par **tous moyens permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de leur réception, et d'en garantir leur confidentialité.**

La date et l'heure limites de réception des plis (candidatures et offres et, le cas échéant, de leur copie de sauvegarde dans le cas d'une transmission électronique) sont les suivantes :

**30 novembre 2023 AU PLUS TARD A 23h59**

Le délai minimum de validité des offres est de **60 jours** à compter de la date limite de réception des offres.

Une fois déposées, les offres ne peuvent plus être retirées, ni modifiées. Le candidat reste tenu par son offre pendant tout le délai de validité de l'offre. Les dossiers de participation des candidats ne sont pas restitués.

Le candidat qui souhaite faire une offre différente de l'offre initiale, doit présenter cette offre nouvelle selon les mêmes modalités administratives, 1<sup>ère</sup> enveloppe candidature, 2<sup>ème</sup> enveloppe offre.

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'un second dépôt par un même signataire se substitue au premier : il y a donc lieu d'adresser une nouvelle offre complète et non un additif.