

Association Foncière Logement

21, Quai d'Austerlitz

75013 PARIS

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION APPEL D'OFFRES OUVERT

Appel d'offres n° 24

**Contrat de mandat de gestion locative et technique d'ensembles immobiliers
appartenant aux Sociétés Civiles immobilières filiales de l'Association Foncière Logement**

LANCEMENT : LE LUNDI 8 SEPTEMBRE 2025

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES :

LE VENDREDI 7 NOVEMBRE 2025 À 12H00

Références du dossier :

AO n° 24

page :

1

/

11

Section I – Organisme contractant

1. Nom et adresse officiels de l'organisme contractant :

Dénomination : Association Foncière Logement pour le compte de ses filiales constituées sous forme de Sociétés Civiles Immobilières (SCI)		
Adresse : 21 Quai d'Austerlitz		Code postal : 75013
Localité/ville PARIS		Pays : France :
Courrier électronique (mel.): ao-gestion@foncierelogement.com	Adresse Internet (URL) www.foncierelogement.com	

2. Adresse internet où le dossier de consultation peut être retiré et les offres déposées :

<https://ao-gestion.foncierelogement.com>

3. Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :

Dénomination : Association Foncière Logement c/o Management immobilier conseil		
Adresse : BP 70048		Code postal : 75721 PARIS Cedex 15
Localité/ville : PARIS		Pays : France
Courrier électronique (mel.) : ao-gestion@foncierelogement.com		

4. Adresse à laquelle les offres non dématérialisées doivent être reçues :

Sans objet, ne sont acceptées que les offres dématérialisées

Section II - Objet du contrat

1 - Description

1.1. Contrat privé de prestations de services

Mandat de gestion locative et technique et commercialisation locative d'ensembles immobiliers appartenant aux SCI filiales de l'Association Foncière Logement.

1.2.- Caractéristiques principales et objet du contrat

1.2.1 Présentation de l'Association Foncière Logement

Foncière Logement, entité du groupe Action Logement (anciennement dénommé « 1% logement ») assurant la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, est une association 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, siégeant à parité), Foncière Logement a deux missions principales.

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 la ville : dans ce cas, les conditions d'accès aux logements de Foncière Logement 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 Foncière Logement est soumis à des conditions de ressources et de loyer fixées dans une convention signée avec l'État (convention dite « APL », ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement),

- Soit par des enjeux relatifs à l'habitat ancien des centres-villes ; Foncière Logement y déploie alors une activité visant à contribuer à l'éradication des logements indignes ou à apporter une réponse à l'obsolescence du parc ancien, notamment comme acteur potentiel du programme Action Cœur de Ville ; pour ce faire Foncière Logement a créé début 2020 la marque « DIGNEO » et les investissements réalisés portent sur des logements locatifs libres ou conventionnés.

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

Au 31 décembre 2024, le parc géré par Foncière Logement était constitué de près de 35 670 logements, dont 11 430 au titre de son activité dans les quartiers de la politique de la ville (logements à loyers libres) et 24 240 au titre de son activité sur les territoires en déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (logements à loyers conventionnés). Ce parc est localisé sur l'ensemble du territoire national.

À l'horizon 2030, Foncière Logement disposera d'un patrimoine d'environ 45 970 logements répartis dans plus de 2 000 programmes immobiliers.

La seconde mission de Foncière Logement est de transférer, à terme, 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 entre nue-propriété et usufruit, a été effectué en 2017 pour 30 200 logements et 6,3 milliards d'euros (coût historique). Foncière Logement, bien qu'étant usufruitière, conserve toutes les prérogatives en termes d'investissement et de gestion du parc immobilier (maintenance, aliénation, conclusion de baux, gestion courante ...)

Enfin, dans un souci de maîtrise de ses coûts de fonctionnement, de souplesse et de réactivité, Foncière Logement 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 programmes immobiliers livrés.

Au 1er janvier 2025, l'Association Foncière Logement compte un effectif de 63 salariés. L'ensemble des collaborateurs est regroupé sur un seul site localisé au 21 Quai d'Austerlitz dans le 13e arrondissement de Paris.

La présente consultation concerne deux types de mission :

1°) l'administration de biens, complète, d'un ensemble immobilier ; la gestion locative et technique sera globale et concernera à la fois les parties privatives et les parties communes, partielles ou totales ;

2°) l'administration de biens de logements situés dans des ensembles immobiliers en copropriété ; la gestion locative et technique ne concernera que les parties privatives, ainsi que la gestion des relations avec le syndic et la représentation du mandant.

Dans les deux cas la mission englobe la recherche de locataires pour les logements vacants sauf avis contraire de l'Association.

Elle concerne deux types de biens différents :

- Logements à loyers conventionnés : programmes conventionnés déjà en service pour lesquels le mandat de gestion actuel arrive à son terme
- Logements à loyers libres : programmes à loyer libre déjà en service (pour lesquels le mandat de gestion actuel arrive à son terme), ou neufs
- (dont la livraison correspond à la date d'effet du mandat, réalisés dans des quartiers à dominante de logement social, ou à proximité immédiate)

Les conditions générales des mandats sont identiques pour les deux types de biens, mais les conditions particulières diffèrent selon que les programmes sont neufs ou existants.

Les ensembles immobiliers, au nombre de 227 (206 existants, 21 neufs) , totalisent 5.177 logements. Ils sont situés dans 59 départements. Ce périmètre peut être amené à évoluer.

1.2.2 – Objet du contrat

Gestion locative (y compris mise en location) et technique des ensembles immobiliers appartenant aux SCI filiales de l'Association Foncière Logement :

- Le gestionnaire sera le mandataire des SCI propriétaires ; il devra gérer l'ensemble immobilier au nom et pour le compte du mandant, dans le respect des dispositions de la loi dite loi « Hoguet » du 2 janvier 1970, et des textes venus la compléter ou la modifier et également de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR)
- Il devra assurer au mieux des intérêts du mandant la gestion administrative de l'ensemble immobilier (validation des dossiers des candidats locataires et organisation des visites, gestion des baux de location et de l'APL, gestion du contentieux locatif, administration de l'ensemble immobilier, gardiennage, etc.).
- Il assurera également la gestion technique de l'ensemble immobilier, y compris la prise de possession des biens neufs au cours de laquelle il représentera le mandant, les états des lieux, les contrats de maintenance et d'entretien, les travaux d'entretien courant, les travaux de gros entretien et de grosses réparations, la gestion des sinistres, la consultation des entreprises.
- Il procédera à la gestion comptable et à la reddition des comptes.
- Il devra assurer l'information du mandant par un « reporting » permanent et régulier, en utilisant des supports mis à sa disposition par le mandant (notamment un portail Internet), dans des délais déterminés sous peine de sanctions.

Il se soumettra à tous les contrôles, enquêtes et audits, directs du mandant ou que celui-ci fera réaliser par des intervenants extérieurs ou encore qui seraient réalisés par les organismes de contrôle auxquels le mandant est soumis. Il s'engage à fournir toutes explications et documents qui lui seraient réclamés.

1.2.3 - Modalités particulières d'exécution du contrat

L'exécution du contrat nécessitera une agence ou une présence locale pendant toute la durée du mandat.

Les logements sont destinés prioritairement à des candidats salariés désignés soit par Action Logement Service (ALS), soit par les gestionnaires, voire ponctuellement par d'autres commercialisateurs désignés par Foncière Logement.

L'AFL peut être amenée à vendre tout ou partie de ce patrimoine y compris le programme objet du présent mandat sans qu'il soit nécessaire d'en avertir préalablement le mandataire ou d'aménager le présent mandat en conséquence.

Foncière Logement en sa qualité de pouvoir adjudicateur est soumise aux dispositions du code de la Commande Publique. Les mandataires du pouvoir adjudicateur sont tenus au respect des dispositions légales et réglementaires applicables à Foncière Logement en la matière.

La gestion du parc locatif de Foncière Logement s'appuie sur un portail collaboratif sous Internet mis à disposition des opérateurs pour les informer des prescriptions particulières de cette gestion et pour assurer le reporting. L'engagement d'utilisation de ce portail de gestion est une condition essentielle du choix des mandataires.

1.3 - Lieu d'exécution des prestations des services

Le soumissionnaire se reportera à l'annexe **F** (fiche de l'ensemble immobilier) sur laquelle figure l'adresse et la description de l'ensemble immobilier auquel s'applique le mandat.

1.4 – Modalités de présentation des offres

Il est possible de soumissionner pour un ou plusieurs ensembles immobiliers, étant précisé que chacun d'eux fait l'objet d'un mandat spécifique.

Les conditions financières proposées ne peuvent être subordonnées à l'attribution de plusieurs mandats.

1.5 - Les variantes

Les variantes sur la rédaction du mandat ne seront pas admises.

2 - Durée du marché ou délai d'exécution

La durée maximale du contrat est de **six ans** étant précisé que les mandats de gestion seront conclus entre les SCI propriétaires et les attributaires pour une durée de trois ans, renouvelable **une seule fois** pour la même durée, par tacite reconduction.

Section III - Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique

1 - Conditions relatives au marché

1.1 - Cautions et garanties exigées

Conformément au mandat de gestion.

1.2 - Modalités essentielles de financement et de paiement et / ou références des dispositions applicables

Conformément au mandat de gestion.

1.3 - Forme juridique que devra revêtir le groupement :

La nature du groupement est solidaire.

1.4 - Conditions de participation – Capacités professionnelles exigées

Le présent marché est réservé aux professionnels habilités à exercer des activités immobilières conformément aux dispositions de la **loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite "loi Hoguet"** et à son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

Les candidats devront justifier de la détention :

- de la carte professionnelle G (Gestion immobilière), pour les activités de gestion locative
- Et de la **carte professionnelle T** (Transaction sur immeubles et fonds de commerce), pour les activités de vente, d'achat, de location ou de cession de biens immobiliers ;

Ces cartes doivent être **en cours de validité** et délivrées par la **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)** compétente.

Section IV – Procédure

1 - Type de procédure

La présente consultation est passée selon la procédure formalisée de l'appel d'offres ouvert conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

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.

2 - Critères d'attribution des ensembles immobiliers

Pour chaque ensemble immobilier (EI) l'offre économiquement la plus avantageuse sera déterminée à l'aide de critères issus des réponses du candidat et contenues dans :

- la présentation du postulant,
- le mémoire technique,
- et l'acte d'engagement spécifique.

Les réponses aux questions posées dans ces documents et notamment dans le mémoire technique sont engageantes pour le candidat. Une réponse qui serait contraire à la réalité entraînera pour le candidat qui aurait remporté l'appel d'offres, en partie sur ces fausses affirmations le retrait de toute possibilité de concourir à l'appel d'offres l'année qui suivra la découverte de cette irrégularité. Des contrôles seront effectués, notamment lors des audits réalisés par la Direction de la gestion Immobilière de Foncière Logement.

Les critères, pondérés, sont les suivants, sachant que le nombre maximal de points atteignable est de 100 :

◆ CRITÈRE n°1 : Valeur technique de l'offre (50 points)

- Le nombre de points relatifs à la valeur technique est attribué selon la méthode suivante :

1/ Prise en compte de la note obtenue par l'offre sur **une note maximale de 180/180**, selon sous détail et pondération donnés ci-après

2/ classement des offres par note décroissante

3/ application du barème suivant, selon classement note décroissante :

1^{er} : 50 points / 2^{ème} : 45 points / 3^{ème} : 40 points / 4^{ème} : 35 points / 5^{ème} : 30 points / 6^{ème} : 25 points / 7^{ème} : 20 points / 8^{ème} : 15 points / 9^{ème} : 10 points / 10^{ème} et suivants : 5 points

Sous-détail et pondération de la Valeur technique

A - Procédures et méthodes/ missions du mandat : note maximale totale : 130 ⁽¹⁾

- A1 Gestion administrative : note maximale de 30
 - o gestion des baux : 10 ; gestion de l'APL : 5 ; gestion des contentieux locatifs : 10 ; gestion du personnel de l'agence et niveau de formation professionnelle : 5.
- A2 Gestion technique : note maximale de 35
 - o gestion des contrats de maintenance : 5 ; gestion de l'entretien courant et des réclamations techniques : 10 ; visites techniques et d'inspection, et gestion de la maintenance courante : 10 ; réalisation des états des lieux : 5 ; gestion des sinistres : 5.
- A3 Gestion comptable : note maximale de 40
 - o Gestion comptable et traitement des charges : 20 ; reddition des comptes et reporting : 20
- A4 Démarche qualité et environnementale : note maximale de 15
 - o Démarche de qualité environnementale en gestion locative : 15
- A5 Commercialisation locative : note maximale de 10
 - o Méthodes et outils de commercialisation locative : 10

B- Système informatique de gestion : note maximale de 10 ⁽¹⁾

B1 Nom du logiciel et éditeur : Pour information, pas de note

B2 : Outils et utilisateurs : note maximale de 10

C- Adéquation des moyens : note maximale de 40

- Capacités professionnelles générales : note maximale de 10 ⁽²⁾
- Références professionnelles générales : note maximale de 10 ⁽²⁾
- Ancienneté de l'implantation géographique : note maximale de 5 ⁽³⁾
- Effectifs globaux de l'implantation géographique : note maximale de 5 ⁽³⁾
- Jours d'ouverture : note maximale de 5 ⁽³⁾
- Accueil téléphonique : note maximale de 5 ⁽³⁾

◆ **CRITÈRE n°2 : Prix de la prestation (30 points)** ⁽³⁾

Note = (prix le plus bas /prix de l'offre examinée) *30

Le prix pris en compte est le P1 en %.

◆ **CRITÈRE n°3 : Proximité (20 points)** ⁽³⁾

• Barème relatif à la longueur en Km du trajet en automobile entre l'implantation géographique déclarée et vérifiée dans l'acte d'engagement spécifique et l'ensemble immobilier concerné.

- Jusqu'à 10 km compris : 20 points
- Supérieure à 10 km et jusqu'à 30 km : 16 points
- Supérieure à 30 km : 4 points

(1) Réponses issues du **mémoire technique**

(2) Réponses issues de la **présentation du postulant**

(3) Réponses issues de l'**acte d'engagement spécifique par EI**

NB. Pour certaines questions figurant dans le mémoire technique, une réponse positive implique l'insertion d'une preuve en pièce jointe (fichier pdf, taille inférieure à 500 ko). Si la preuve n'est pas fournie ou insuffisante, la réponse positive sera transformée en réponse négative.

3 - Renseignements d'ordre administratif

3.1- Date limite de réception des offres :

Le vendredi 07 novembre 2025 à 12h00 précises (date ultime de réception des offres).

3.2- Langue devant être utilisée dans l'offre : français.

3.3- Délai minimum pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre : six mois à compter de l'offre.

Section V - Autres renseignements

1 - Contenu du dossier de la consultation *(liste des pièces qui sont fournies au candidat)*

Le dossier de consultation est téléchargé sur le site <https://ao-gestion.foncierelogement.com> ; il est composé des documents suivants

- le présent règlement de la consultation,
- Annexe A : Fiche de présentation du postulant (à **compléter** par le postulant),
- Annexes B : Mandats (**simplement à consulter** par le postulant),
- B1 : conditions générales du mandat (Logements à loyers libres ou conventionnés)

- B2.1 : conditions particulière programmes neufs
- B2.2 : conditions particulières programmes existants

Il est rappelé qu'aucune variante sur la rédaction du mandat n'est admise.

- Annexe C : Mémoire technique décrivant l'organisation mise en œuvre (moyens humains, techniques et informatiques) pour la gestion locative et technique du ou des ensembles immobiliers et la commercialisation locative (à **compléter** par le postulant),
- Annexe D : Acte d'engagement général pour la totalité des ensembles immobiliers, les ensembles immobiliers sont à sélectionner par le postulant (à **compléter** par le postulant),
- Annexe E : Acte d'engagement spécifique à chaque ensemble immobilier et réponse relative à l'implantation géographique pour l'ensemble immobilier concerné (à **compléter** par le postulant),
- Annexe F : Fiches de description des ensembles immobiliers (simplement à **consulter** par le postulant),
Cette fiche précise notamment la consistance des logements et le statut juridique dont découle le type de mission attendue.

Et pour les seuls attributaires et exclusivement APRES demande de l'Association Foncière Logement ou de son prestataire :

- Annexe G : Liste des pièces à fournir **par les seuls attributaires et exclusivement APRES demande de l'Association Foncière Logement ou de son prestataire** (dans la phase de réponse, seulement à **consulter** par le postulant).

2 - Modalités de remise des offres

2.1 – Règles générales

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 ses 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.

Les candidats doivent présenter le dossier comportant leur offre dans les conditions suivantes sous peine d'être écartés de la consultation.

L'offre pourra être transmise, et ce, jusqu'à la date limite de réception des offres fixée à l'article 3.1 de la section IV :

- **UNIQUEMENT** sur support dématérialisé, en se connectant au site

<https://ao-gestion.foncierelogement.com>

2.2 Présentation et contenu des offres dématérialisées

Après avoir téléchargé les éléments nécessaires à la prise de connaissance de la consultation et à l'établissement du dossier de réponse,

- le correspondant, chargé du dossier, complète sur son ordinateur l'ensemble des pièces du dossier de réponse,
- Il insère les documents « preuves » à fournir pour justifier de ses réponses positives à certaines questions du mémoire technique
- il y adjoint, de façon facultative, au maximum deux pièces annexes (telles qu'un document de présentation ou une plaquette), uniquement en « .pdf », chacun des fichiers correspondants devant être inférieur à 500 Ko,
- le correspondant inscrit le futur signataire de l'offre sur le site <https://aogestion.fonciere logement.com>, en transmettant simultanément l'attestation permettant la vérification des pouvoirs de la personne habilitée à engager la société (extrait K ou Kbis de moins de 3 mois¹ et, si nécessaire, le document ou le procès-verbal d'habilitation du signataire),
- le signataire vérifie et, si besoin est, corrige les éléments de réponse contenus dans le dossier de réponse,
- le signataire se connecte au site et retire son certificat de signature électronique pour la connexion en cours en saisissant le code de retrait qu'il lui a été transmis par courrier électronique,
- le signataire, en se connectant au site, signe électroniquement le dossier et procède à son envoi.

2.3 Présentation et contenu des offres sur support papier : Cette modalité est exclue

2.4 Conditions de recevabilité

Dans le cas où plusieurs offres dématérialisées, émanant du même postulant et conformes, sont reçues avant la date limite, **seule la dernière offre reçue est prise en compte.**

2.5 Pièces à fournir par les seuls attributaires

1. Par sa seule candidature, chaque postulant s'engage à transmettre, - seulement dans le cas où son offre est retenue-, dans le délai maximum de 7 jours après la réception de la lettre de notification, l'ensemble des pièces listées en annexe G. Ceci uniquement par voie dématérialisée.

En cas de non-transmission de ces pièces, ou de transmission incomplète, son offre sera rejetée par l'Association Foncière Logement, sans qu'un rappel soit nécessaire.

2. Après examen des pièces reçues et sous réserve de leur validation, l'Association Foncière Logement transmettra à l'attributaire un avis d'envoi du mandat signé de l'AFL; l'attributaire devra alors retourner le mandat signé de sa part dans le délai maximum de 7 jours, par courrier recommandé à

¹ **Attention !!! Toute demande avec un K ou Kbis de 3 mois ou plus, sera automatiquement rejetée.**

Association Foncière Logement
c/o Management immobilier conseil – A l'attention de M. Jouvent
10 Rue Olier 75015 PARIS

sans qu'un rappel ne soit nécessaire.

LISTE DES ANNEXES (figurant dans le dossier de consultation et consultable après inscription)

- Annexe A : Fiche de présentation du postulant (*à compléter par le postulant*),
- Annexe B : Mandats (*simplement à consulter par le postulant, aucune modification possible*),
 - B1 : conditions générales du mandat (*programmes neufs ou existants*)
 - B2.1 : conditions particulières programmes neufs
 - B2.2 : conditions particulières programmes existants
- Annexe C : Mémoire technique décrivant l'organisation mise en œuvre (moyens humains, techniques et informatiques) pour la gestion locative et technique du ou des ensembles immobiliers (*à compléter par le postulant*),
- Annexe D : Acte d'engagement général pour la totalité des ensembles immobiliers - à sélectionner par le postulant- (*à compléter par le postulant*),
- Annexe E : Acte d'engagement spécifique à chaque ensemble immobilier et réponse relative à l'implantation géographique pour l'ensemble immobilier concerné (*à compléter par le postulant*),
- Annexe F : Fiches de description des ensembles immobiliers (*simplement à consulter par le postulant*),
- Annexe G : Liste des pièces à fournir **par les seuls attributaires et exclusivement APRES demande** de l'Association Foncière Logement ou de son prestataire (*à consulter par le postulant*).