

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Numéro de la consultation : **2023_01**

Intitulé de la consultation : Marché à bons de commande de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception, le développement, la maintenance et l'hébergement d'une plateforme dématérialisée pour la commercialisation des logements en BRS de la Foncière de la Ville de Paris

Procédure de passation : Procédure adaptée - marché inférieur à 90 000€ HT

SOMMAIRE

1. OBJET DU MARCHÉ	3
2. PRÉSENTATION DE LA FONCIERE DE LA VILLE DE PARIS	3
2.1. LA STRUCTURE	3
2.2. LE PROCESSUS DE COMMERCIALISATION.....	4
3. CONTEXTE	7
4. PRESTATIONS ATTENDUES.....	8
4.1. UNITÉ D'ŒUVRE « CONCEPTION, DÉVELOPPEMENT ET IMPLANTATION DE LA SOLUTION TECHNIQUE »	8
4.2. UNITÉ D'ŒUVRE « HÉBERGEMENT »	9
4.3. UNITÉ D'ŒUVRE « MAINTENANCE ».....	10
4.4. UNITÉ D'ŒUVRE « CORRECTIF ET ADAPTATION ».....	11

1. OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché vise à accompagner la Foncière de la Ville de Paris (FDVP) dans la conception, le développement, la maintenance et l'hébergement d'une solution technique adaptée consistant en une plateforme dématérialisée, à intégrer sur son site internet durant les périodes de commercialisation des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

2. PRESENTATION DE LA FONCIERE DE LA VILLE DE PARIS

La Ville de Paris, en application de la loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), a décidé de se doter d'un nouvel outil dans le cadre de sa politique du logement : l'organisme de foncier solidaire (OFS).

Créée en 2019 et opérationnelle depuis janvier 2020, la Foncière de la Ville de Paris (FDVP) est un OFS sans but lucratif, qui œuvre pour l'accession à la propriété des classes moyennes à Paris. En permettant de construire des logements à prix maîtrisés dans la durée, la Foncière de la Ville de Paris lutte contre la dynamique spéculative des marchés immobiliers et favorise le maintien de la mixité sociale dans la capitale.

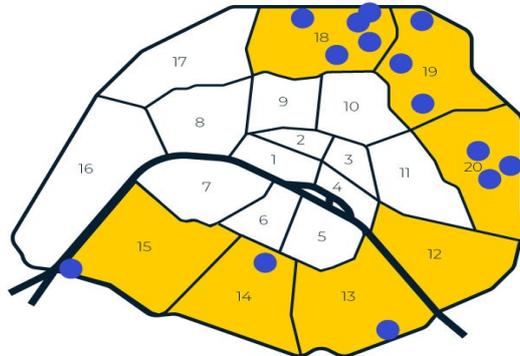
Grâce au bail réel solidaire (BRS), les ménages (sous plafonds de ressources) achètent le bâti (les murs), tandis que la Foncière de la Ville de Paris reste propriétaire du foncier (le terrain). C'est cette dissociation économique de la propriété du foncier et de celle du bâti qui permet de réduire les prix de vente de moitié par rapport au marché privé de l'immobilier à Paris (environ 5 000 €/m² contre 10 000 €/m² en moyenne).

Créée à l'initiative de la Ville de Paris, la Foncière de la Ville de Paris regroupe également sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) les 3 grands bailleurs sociaux parisiens (Paris Habitat, RIVP et Elogie-SIEMP), qui assurent la maîtrise d'ouvrage des principaux projets.

2.1. La structure

D'un point de vue opérationnel, les missions de la Foncière de la Ville de Paris (FDVP) sont notamment de procéder au montage d'opération d'accession sociale à la propriété (de la recherche du foncier à la commercialisation des ouvrages réalisés), et de gérer les baux passés en BRS avec les ménages sur le long terme.

La FDVP intervient sur l'ensemble du territoire parisien. 14 opérations, correspondant à près de 1000 logements sont actuellement programmés.



La Foncière de la Ville de Paris est un outil anti-spéculatif : les propriétaires pourront non seulement acheter leur bien à un prix plafonné, mais aussi le revendre si besoin - à un prix plafonné au prix d'acquisition initial majoré d'un indice tenant compte de l'inflation, pour qu'il reste abordable. Le nouveau propriétaire, qui devra également respecter les plafonds de ressources, signera un nouveau bail d'une durée égale au bail initial.

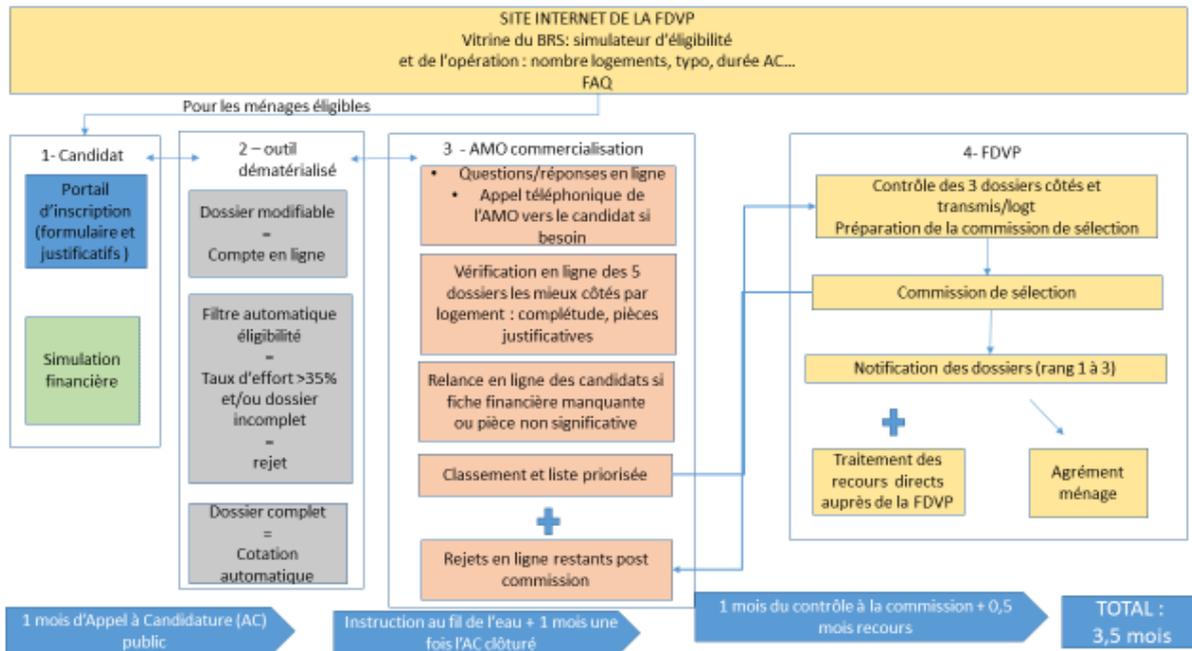
Cet organisme de foncier solidaire (OFS) ouvre de nouvelles possibilités pour le développement de l'accession sociale à la propriété et la fluidification des parcours résidentiels des ménages. La Foncière permettra de produire de nouveaux logements à prix maîtrisés dans la durée, en complément du développement de l'offre de logement locatif social, pour assurer le maintien de la mixité sociale à Paris.

Dates structurantes pour la Foncière de la Ville de Paris :

- ✓ 2019 : création de l'OFS
- ✓ 2021 : lancement de l'offre (promesses de vente de terrain signées, etc) et première commercialisation de logements à Paris 14^{ème} (ZAC Saint-Vincent-de-Paul)
- ✓ 2022 : organisation des journées nationales du réseau à Paris
- ✓ 2023-2025 : poursuite du lancement des opérations
- ✓ 2025 : premières livraisons de logements attendues

2.2. Le processus de commercialisation

La Foncière de la Ville de Paris (FDVP) commercialise les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) à Paris selon le processus suivant :



Pour chaque opération de logement commercialisée :

- Un appel à candidature (AC) est mis en ligne via le site internet de la FDVP durant 1 mois environ, afin que les ménages puissent prendre connaissance des caractéristiques de l'opération (ex : localisation, programmation des logements, etc.) et des logements en BRS à acquérir (ex : nombre de logements, typologies, prix) qui la compose au travers d'un règlement d'appel à candidature, accessible à tous. Le site de la FDVP est ainsi la « porte d'entrée » du processus dématérialisé de dépôt des dossiers pour les ménages candidats, puis de leur instruction par les équipes de la FDVP (et son prestataire dédié en la matière).
- Un simulateur d'éligibilité au dispositif permet aux ménages de tester leur situation d'une part, puis alors de remplir et déposer un dossier rendu accessible (si le ménage est bien éligible au dispositif).
- Les ménages doivent constituer leur dossier en ligne (selon une grille de renseignements/formulaire et documents pré-définis par la FDVP) via une plateforme dématérialisée, qui doit leur permettre de constituer leur dossier en une ou plusieurs fois si besoin sans avoir à initier un nouveau dossier. Un compte en ligne apparaît donc nécessaire pour que les ménages puissent modifier et compléter leur dossier en plusieurs fois. Chaque ménage peut par ailleurs constituer jusqu'à 3 dossiers d'acquisition pour 3 logements différents, au sein d'une même opération. Certaines données seront donc transverses aux 3 projets d'acquisitions (ex : composition du ménage, profession, ...).
- Ce compte en ligne doit également permettre aux instructeurs des dossiers de dialoguer avec les ménages si besoin (ex : échanges de mails ; envoi de courriers types) et à la FDVP de disposer d'une vision d'ensemble et de pilotage des dossiers déposés grâce à des extractions statistiques aux différentes étapes du processus de sélection des ménages.
- Les dossiers des ménages seront ensuite filtrés automatiquement selon 2 critères : ceux qui auront un taux d'effort prévisionnel dans le futur logement supérieur à 35% seront rejetés, ainsi que ceux qui seront incomplets.
- Ensuite, l'ensemble des dossiers sera soumis à une cotation automatisée (cf infra) établie par la FDVP afin de « scorer » les dossiers, les prioriser de façon transparente, anonyme et objective.

- Le futur prestataire de la FDVP en charge de l'instruction des dossiers vérifiera ensuite les 5 dossiers les mieux cotés par logement pour établir une liste à soumettre à la future commission de sélection de la FDVP. Pour ce faire, un accès à la plateforme en ligne et aux dossiers est donc nécessaire à cette AMO (instruction, échanges, classement et courrier).
- Enfin, la FDVP contrôle les dossiers classés par le prestataire, et prépare les éléments qui seront soumis à la commission de sélection pour chaque dossier présenté. La plateforme doit donc permettre de disposer d'informations individuelles, mais également générales sur les dossiers soumis, sur la base du formulaire qui aura été rempli par chacun. Enfin, les courriers de notification aux ménages sélectionnés (ménage retenus en rang 1, 2 et 3) seront formalisés.

En ce qui concerne la cotation, elle est un outil d'aide à la décision pour la future commission de sélection puisqu'elle permet de classer et prioriser les dossiers des ménages de manière transparente, anonyme et objective. La grille de cotation est un outil propre à la FDVP (tant sur le plan des critères et points retenus, que sur sa construction technique). Elle a été testée une première fois lors de la première commercialisation menée en 2021, et a fait l'objet de quelques ajustements suites aux résultats opérationnels. La grille alors établie était la suivante :

Liste des critères et points correspondants	
<p>1 Acquéreur 1 (ou le cas échéant Acquéreur 2) locataire du parc social à Paris +6 points</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si un seul acquéreur: +6 points - Si 2 acquéreurs: +3 points par acquéreur concerné - Si 3 acquéreurs: +2 points par acquéreur concerné 	<p>5 Composition familiale +3X points</p> <p>Avec X = minimum de (Xa = Nombre d'enfants <18 ans / Xb = nombre de pièces du logement ciblé +1)</p>
<p>1bis Acquéreur(s) locataire(s) du parc social à Paris en situation de sous-occupation et souhaite un logement adapté à sa taille +3 points</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si un seul acquéreur: +3 points - Si 2 acquéreurs: +1,5 point par acquéreur concerné - Si 3 acquéreurs: +1 point par acquéreur concerné 	<p>6 Lien avec la commune</p> <p>6A Acquéreur 1 (ou Acquéreur 2) habite déjà Paris: +10% de bonus 6B Lien avec la commune - Acquéreur 1 (ou Acquéreur 2) travaille à Paris: +10% de bonus</p>
<p>2 Acquéreur 1 (ou le cas échéant Acquéreur 2) en situation de sur-occupation¹ +3 points</p>	<p>7 Acquéreur(s) primoaccédant(s)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si un seul acquéreur: +6 points - Si deux acquéreurs: +3 points par acquéreur
<p>3 Adéquation entre nombre de pièces du logement ciblé et nombre de personnes à loger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si Nombre de personnes à loger > Nombre de pièces du logement proposé: +0 point - Si Nombre de personnes à loger = Nombre de pièces du logement proposé: +8 points - Si Nombre de personnes à loger < Nombre de pièces du logement proposé -1: +4 points - Si Nombre de personnes à loger < Nombre de pièces du logement proposé -1: +0 point 	<p>8 Pas de patrimoine immobilier détenu par les acquéreurs 1 et 2 +6 points</p>
<p>4 Âge des acquéreurs: Couple (Acquéreur 1 et Acquéreur 2) dont la somme des âges < 65 ans: +2 points</p>	<p>9 Taux d'effort du ménage dans le logement BRS > 25% (et inférieur à 40%) +6 points</p>
	<p>10 Acquéreur 1 (ou le cas échéant Acquéreur 2) en situation de handicap +3 points</p> <p>¹ nombre de personnes dans le logement actuel > nombre de pièces du logement actuel - quel que soit le statut d'occupation</p>

Le principe général d'une cotation des dossiers est ainsi retenu de façon pérenne, mais certains critères peuvent faire encore l'objet d'éventuelles adaptations d'une commercialisation à une autre, selon les effets produits.

La grille de cotation 2023 sera divulguée (sous format Excel) au futur prestataire du présent marché.

A l'issue de chaque commercialisation (d'une durée prévisionnelle de 3,5 mois), seuls les dossiers des ménages retenus et sur liste d'attente seront conservés par la FDVP. Les autres dossiers pourront être supprimés. En effet, chaque commercialisation étant singulière, les ménages devront constituer un dossier pour tout projet d'acquisition en BRS. Aucune file d'attente de dossier n'est donc constituée.

3. CONTEXTE

Ce marché vise à externaliser la création d'une plateforme dématérialisée afin de :

- Permettre aux candidats de créer un compte en ligne, et de revenir sur leur formulaire autant de fois que souhaité jusqu'à la soumission du dossier ;
- Rendre accessible le formulaire de saisie avec toutes les recommandations utiles, afin de limiter les erreurs et les dossiers incomplets ;
- Mettre en place des contrôles automatisés afin d'éliminer des erreurs ou des incohérences de saisie ;
- Développer des fonctions permettant en outre d'assurer automatiquement les filtres et la cotation :
 - o Contrôle des plafonds de ressources et calcul automatique du taux d'effort
 - o Identification de pièces manquantes
 - o Cotation des dossiers.

Compte tenu du fort attrait des parisiens pour le dispositif du BRS, il est attendu du futur prestataire que la solution technique proposée, son hébergement et sa maintenance soient d'une grande qualité, robustesse et réactivité. En effet, les périodes de commercialisation seront de courte durée mais d'une grande intensité et susciteront une grande attention publique et politique. **Un flux important de ménages peut être connecté au même moment sur l'outil.** Aussi le dispositif et l'image de la FDVP doivent être irréprochables.

Le calendrier des déploiements des commercialisations connues à ce jour est le suivant :

Arrt	Nombre de logements BRS	date prévisionnelle de commercialisation
20e.	10	sept-23
18e.	28	oct-23
19e.	7	oct-23
18e.	72	févr-24
19e.	15	avr-24
14e.	22	avr-24
20e.	61	avr-24
20e.	47	juil-24
18e.	32	juil-24
18e.	48	juil-24
15e.	53	sept-24
19e.	7	sept-24
19e.	10	nov-24
18e.	68	janv-25
20e.	40	année 2026
13e.	66	année 2026
13e.	243	année 2026
18e.	233	année 2026
18e.	12	année 2026
20e.	4	année 2026
19e.	38	année 2026
Total	1116	

La complexité du montage des projets immobiliers à Paris influe souvent sur le calendrier prévisionnel des commercialisations. De façon générale, elles seront mises en œuvre une fois que le permis de construire pour chacune d'entre elles sera purgé de tout recours administratif, et devra être lancée ensuite rapidement.

Le calendrier ci-dessus est donc transmis à titre indicatif pour illustrer le plan de charge des 4 années à venir sur l'ensemble des prestations décrites par la suite.

4. PRESTATIONS ATTENDUES

Toutes les prestations sont à « Bon de commande ».

4.1. Unité d'œuvre « Conception, développement et implantation de la solution technique »

L'unité d'œuvre doit permettre de proposer le meilleur scénario opérationnel (ex : outil wordpress et personnalisation graphique, ou développement ex-nihilo à implémenter sur le CMS, ...) pour développer la solution technique.

Une méthode et un calendrier de travail seront proposés à la FDVP afin de lui garantir que cette solution technique sera opérante d'ici à la prochaine commercialisation prévue en septembre 2023 (date prévisionnelle).

Description

La prestation inclut l'analyse des différents outils inhérents au processus de sélection des ménages. Ensuite, la conception et le développement de la solution technique seront mis en place selon le schéma du processus de sélection présenté ci-dessus (« 2.2 commercialisations »), en distinguant notamment les différents utilisateurs et leurs besoins (ménage, FDVP, AMO instruction). Des fonctionnalités pourront être proposées par le futur prestataire afin d'accompagner la FDVP dans l'optimisation de ce processus de sélection (ex : pré-score des dossiers à destination des ménages et selon les logements, messagerie sécurisée, chatbot...).

L'implantation de la solution technique sera assurée par le futur prestataire, en lien avec le site internet de la FDVP. Toutes les étapes techniques utiles seront assurées par lui (ex : intégration sur le site, recettage sur le serveur de développement, mise en production). En effet, la FDVP ne dispose pas en interne des compétences techniques, aussi, il est attendu que le futur prestataire soit force de proposition et vigilant à l'ensemble des éléments.

Enfin, un calendrier de travail sera établi pour permettre à la FDVP de disposer de la visibilité quant au développement de cet outil, aux réunions techniques auxquelles elle pourrait être conviée pour préciser les besoins, valider les grandes étapes et s'assurer qu'une période test sera possible avant le lancement opérationnel.

Éléments en entrée

Les documents en entrée sont :

- Le site internet de la FDVP – « vitrine du processus de sélection » ;
- Le simulateur d'éligibilité (sous format Excel) ;
- Le formulaire sous-jacent au futur dossier en ligne des ménages candidats (sous format Excel), et la liste des pièces qui devront y être jointes (sous format Word) ;
- Une grille de vente (logement, prix) pour le positionnement des ménages
- La grille de cotation qui devra être automatisée (sous format Excel) ;
- Des exemples de courriers types (sous format Word)

Livrables

Les livrables attendus sont :

- Des préconisations techniques sur les outils et la mise en œuvre du processus de sélection
- Un calendrier de travail d'ici à septembre 2023
- Une solution technique (plateforme/compte en ligne) souple, pouvant faire l'objet d'adaptations marginales éventuelles

Désignation de l'unité d'œuvre

AMOTek-2023-1	Proposition d'un scénario opérationnel pour le développement, puis conception de la solution technique, intégration sur le site internet de la FDVP, recettage et mise en production
---------------	--

4.2. **Unité d'œuvre « Hébergement »**

La Foncière de la Ville de Paris doit pouvoir disposer de la solution technique qui sera créée pour chaque commercialisation. Elle doit ainsi être hébergée pour les 4 années à venir compte tenu du calendrier prévisionnel des opérations connues à ce jour.

Description

Cette unité d'œuvre permet d'héberger la solution technique durant les 4 années à venir, afin qu'elle puisse être « activée » en lien avec le site internet pour chaque période de commercialisation mais également pouvoir faire l'objet de maintenances éventuelles entre celles-ci.

Également, un accompagnement dans la mise en place de règles de gestion visant à garantir le Règlement Général de la Protection des Données (RGPD) sera assuré par le futur prestataire. Compte tenu du volume, de la nature des données qui seront collectées par la FDVP, cet élément est sensible et important.

Éléments en entrée :

Néant

Livrables

Les livrables attendus sont :

- Une solution d'hébergement pour 4 années ;
- Une note visant à accompagner la FDVP dans le respect du RGPD.

Désignation des unités d'œuvre

AMOTek-2023-2	Hébergement annuel de la solution technique, en lien avec le site internet de la FDVP
AMOTek-2023-3	Cartographie, règles de gestion et mise en conformité avec le RGPD

4.3. Unité d'œuvre « Maintenance »

Description

La prestation inclut la maintenance technique nécessaire pour que la solution technique soit opérationnelle avant chaque nouvelle commercialisation, et en cohérence avec le site internet de la FDVP.

Éléments en entrée

NEANT

Livrables

Les livrables attendus sont :

- Préconisations techniques sur la nature et la fréquence de la maintenance à réaliser ;
- Maintenance de la solution technique durant les 4 prochaines années.

Désignation de l'unité d'œuvre

AMOTek-2023-4	Maintenance technique usuelle
---------------	-------------------------------

4.4. Unité d'œuvre « correctif et adaptation »

Description

La prestation inclut la possibilité de faire évoluer la solution technique dans l'hypothèse où des ajustements seraient nécessaires à l'issue d'une ou plusieurs commercialisations à venir. En effet, le processus de commercialisation étant encore récent pour la FDVP, un ajustement de celui-ci peut être utile. Il pourrait relever *a priori* d'ajustements marginaux (ex : évolution du formulaire sous-jacent au dossier, création ou adaptation d'un critère de cotation...), voire d'ajustement plus structurels difficiles à anticiper à ce jour (ex : création d'une étape supplémentaire dans le processus de sélection et intervention éventuelle d'une AMO supplémentaire, pour des projets en habitat participatif notamment, ect).

Éléments en entrée

NEANT

Livrables

Les livrables attendus sont :

- Préconisations techniques ;
- Mise en œuvre des correctifs et adaptations de la solution technique.

Désignation de l'unité d'œuvre

AMOTeK-2023-5	Évolution structurelle de la solution technique
AMOTek-2023-6	Évolution marginale de la solution technique