Versailles Grand Parc Direction Aménagement, Agriculture, Déplacement et Développement Economique (VGP)	**MARCHÉ DE SERVICES**

Étude relative à l'offre, la demande et les leviers de développement du logement locatif intermédiaire (LLI) et du bail réel solidaire (BRS) sur le territoire de Versailles Grand Parc.

Règlement de la consultation (RC)

Consultation n°	OA34-4
Date limite de remise des plis	04 décembre 2026 à 14h00
Procédure de passation	Procédure adaptée ouverte (Article R2123-1 1° - Inférieure au seuil des procédures formalisées - Code de la commande publique)

1. OBJET DU CONTRAT

- **Acheteur :**

Versailles Grand Parc
Direction Aménagement, Agriculture, Déplacement et Développement Economique (VGP)
Représentant : M. le Président
Adresse : Versailles Grand Parc
6 avenue de Paris
Versailles
78000
Téléphone : 01.39.66.30.00
Courriel : marches.publics@versailles.fr
Site internet : http://www.achats.versailles.fr

- **Description de la prestation :**

Le contrat porte sur les prestations suivantes **: Étude relative à l'offre, la demande et les leviers de développement du logement locatif intermédiaire (LLI) et du bail réel solidaire (BRS) sur le territoire de Versailles Grand Parc.**

Créée en 2010, Versailles Grand Parc est une communauté d'agglomération réunissant 18 communes et 270 000 habitants. Elle est riche de territoires divers avec de l'urbain dense et des espaces naturels privilégiés. Les 18 communes de la communauté d'agglomération sont les suivantes : Bailly, Bièvres, Bois d'Arcy, Bougival, Buc, Châteaufort, Fontenay-le-Fleury, Jouy-en-Josas, La Celle Saint-Cloud, Le Chesnay-Rocquencourt, Les Loges-en-Josas, Noisy-le-Roi, Rennemoulin, Saint-Cyr-l'Ecole, Toussus-le-Noble, Vélizy-Villacoublay, Versailles, Viroflay.

Elles sont toutes situées dans les Yvelines, à l'exception de Bièvres, située en Essonne.

Le territoire de Versailles Grand Parc s'articule en 3 bassins de vie :
- La Plaine de Versailles regroupe des villes de taille moyenne avec un fort enjeu patrimonial : Bailly, Noisy-le-Roi, Rennemoulin, Saint-Cyr l'Ecole, Fontenay-le-Fleury et Bois d'Arcy,

- Le Centre urbain inclut autour de la ville-préfecture de Versailles, Vélizy-Villacoublay, Viroflay, Bougival, La Celle Saint-Cloud et Le Chesnay-Rocquencourt et représente à lui seul plus de la moitié de la population, point d'entrée sur le territoire depuis Paris et les Hauts-de-Seine

- Le secteur vallée de la Bièvre et Plateau de Saclay est constitué de Bièvres, Buc, Châteaufort, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas et Toussus-le-Noble. Il est marqué par une identité forte, entre les coteaux boisés de la vallée et le plateau agricole, qui accueille de nouveaux quartiers en lien avec l'opération d'intérêt national Paris Saclay, avec une vocation universitaire de premier plan.

Versailles Grand Parc exerce entre autres les compétences de :
- Développement économique (dont promotion du tourisme)
- Aménagement de l'espace communautaire (cadre de vie et déplacements)
- Equilibre social de l'habitat

La Collectivité a adopté son troisième PLHi le 24 juin 2025. Ce document stratégique se veut réaliste et opérationnel. Il vise trois objectifs principaux :
- Augmenter l'offre de logements
- Travailler à un développement équilibré du territoire
- Préserver la qualité de vie et de l'habitat et répondre aux besoins des habitants

Ce programme comprend des objectifs réalistes de production de logements, qui s'appuient sur les capacités du territoire, avec la construction de 1784 logements par an.
L'objectif du PLHI prévoit que 40% des logements autorisés dans le flux de production, relève du

logement abordable (PLAI, PLUS, PLS, LLI, BRS), dont 30% de logements sociaux.

Cette étude a pour objectif de doter la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc d'une vision stratégique partagée sur le développement du logement abordable, en particulier du logement locatif intermédiaire (LLI) et du bail réel solidaire (BRS), afin de mieux répondre aux besoins des ménages aux revenus intermédiaires. Elle devra permettre à l'agglomération de disposer d'une connaissance fine du marché, d'identifier les leviers d'action mobilisables à l'échelle intercommunale et communale, et de définir une stratégie opérationnelle adaptée aux spécificités des différents secteurs du territoire. À travers cette démarche, Versailles Grand Parc souhaite renforcer son attractivité résidentielle, favoriser le maintien des jeunes ménages et des actifs, fluidifier les parcours résidentiels et accompagner les communes dans la mise en œuvre des objectifs du PLHi, tout en conciliant production de logements, mixité sociale et maîtrise des équilibres territoriaux. Il est entendu que la notion de logement abordable vise à permettre aux ménages aux revenus intermédiaires de se loger sur le territoire, soit par l'acquisition, soit par la location d'un logement, à des prix inférieurs à ceux du marché libre.

Code CPV	Libellé CPV
71335000-5	Études techniques

- **Caractéristiques principales du contrat :**

Objet du contrat	Étude relative à l'offre, la demande et les leviers de développement du logement locatif intermédiaire (LLI) et du bail réel solidaire (BRS) sur le territoire de Versailles Grand Parc.
Acheteur	Versailles Grand Parc
Type de contrat	Marché ordinaire de services
Structure	Lot unique - 3 phases
Lieu d'exécution	Territoire de Versailles Grand Parc
Durée	**Le marché est conclu pour une durée allant de la date de notification jusqu'à la réunion de restitution finale. La durée prévisionnelle est de 8 mois.**
Développement durable	Cf. Article 6.3 du CCAP
Pénalités de retard	Cf. Article 8 du CCAP
Variation des prix	Fermes
Nature des prix	Prix forfaitaires

- **Allotissement :**

La consultation n'est pas décomposée en lots pour les motifs suivants : Impossible d'identifier des prestations distinctes.

2. CARACTÉRISTIQUES DE LA PROCEDURE

- **Procédure de passation :**

Procédure adaptée ouverte (Article R2123-1 1° - Inférieure au seuil des procédures formalisées - Code de la commande publique).

- **Modalités de retrait du dossier de consultation :**

Le dossier de consultation est disponible de manière électronique sur le profil d'acheteur : http://www.achats.versailles.fr.

- **Dossier de consultation**

Le dossier de consultation contient les documents suivants :

- Acte d'engagement
- Le CCAP
- Le CCTP
- La DPGF
- Le présent RC

L'acheteur se réserve le droit d'envoyer au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres des modifications de détail sur le dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier de consultation modifié.

- **Réponse et groupement :**

Aucune forme particulière de groupement n'est imposée après attribution.

- **Délai de validité des offres :**

Le délai de validité des offres est de 4 mois à compter de la date limite de réception des offres.

3. PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS

- **Variantes :**

Sans objet.

- **Modalités de remise des offres :**

Les offres doivent être déposées avant les dates et heures limites indiquées en page de garde, de **manière électronique** sur le profil d'acheteur : http://www.achats.versailles.fr.

Les copies de sauvegarde et les éléments de la proposition qui ne peuvent être transmis par voie électronique doivent être adressés à :

Mairie de Versailles
Service des marchés publics
56 avenue de Saint-Cloud (dans la cour à gauche) RP 1144
Versailles
78011 cedex

Horaires : 9h00-12h00 / 14h00-16h30
ATTENTION : Les plis déposés par CHRONOPOST ou autres transporteurs doivent être déposés au 56 avenue de Saint-Cloud aux jours et heures d'ouverture du service.

COPIE DE SAUVEGARDE
Affaire n°OA34-4 – Intitulé du marché – Nom du candidat
NE PAS OUVRIR »

Les propositions doivent être remises en euros et rédigées en langue française. Si les propositions sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français.

Les propositions n'ont pas à être remises signées par les candidats. Le contrat sera signé par le seul attributaire de manière électronique.

Le candidat s'engage à ce que l'offre signée soit conforme à celle retenue par l'acheteur. Si le candidat ne respecte pas son engagement, son offre est rejetée et le contrat attribué au candidat classé en seconde position.

Le candidat doit disposer d'un certificat valide et conforme aux exigences du règlement de l'Union européenne « eIDAS » du 23 juillet 2014 (n°910/2014/UE), délivré par l'un des organismes agréés par l'Agence nationale pour la sécurité des systèmes d'information (ANSSI). A défaut de certificat, les candidats sont invités à se rapprocher d'un organisme agréé avant de procéder à la commande. Le délai de commande d'un certificat pouvant prendre entre 8 et 15 jours, il est fortement recommandé d'anticiper cette opération. Le certificat doit être détenu par une personne ayant la capacité d'engager le candidat dans le cadre de la présente consultation.

Conformément à l'arrêté du 22 mars 2019 relatif à la signature électronique dans la commande publique, le candidat est informé qu'il peut utiliser l'outil de signature électronique de son choix, comme celui mis à disposition par le profil d'acheteur, et signer les documents au format XAdES, CAdES ou PAdES. Pour des raisons d'interopérabilité, le format PAdES est recommandé.

Pour plus d'informations sur les certificats :

https://cyber.gouv.fr/la-liste-nationale-de-confiance
https://cyber.gouv.fr/obtenir-un-certificat-de-signature-electronique

- **Contenu des plis et conditions de participation :**

A l'appui de leur candidature, les candidats doivent fournir les documents suivants :

Document	Descriptif
Situation juridique	
Lettre de candidature (DC1)	*Lettre de candidature Habilitation du mandataire par ses cotraitants (DC1 disponible sur le site du Ministère de l'Economie)*
Déclaration du candidat (DC2)	*Déclaration du candidat individuelle ou du membre du groupement (DC2 disponible sur le site du Ministère de l'Economie)*
Capacité économique et financière	
Chiffre d'affaires	*Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles*
Capacité technique et professionnelle	
Moyens humains	*Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années*
Moyens techniques	*Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de marchés de même nature*
Références services	*Liste des principaux services effectués (3 dernières années) indiquant le montant, la date et le destinataire, prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique*

Le candidat peut remettre un document unique de marché européen (DUME) rédigé en français en lieu et place des documents et renseignements demandés par l'acheteur aux fins de vérification de l'aptitude à répondre aux marchés publics, de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, de la capacité économique et financière ainsi que des capacités techniques et professionnelles.

Les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements que l'acheteur peut obtenir par le biais d'un système électronique de mise à disposition d'informations, administré par un organisme officiel ou d'un espace de stockage numérique, à condition que le candidat mentionne dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à la consultation de ce système et que l'accès soit gratuit.

En outre, pour chaque sous-traitant mentionné dans l'offre, le candidat devra joindre, en plus de l'annexe à l'acte d'engagement :
- les capacités professionnelles et financières du sous-traitant ;
- une déclaration du sous-traitant indiquant qu'il ne tombe pas sous le coup d'une interdiction d'accéder aux marchés publics.

(Pour les déclarations de sous-traitance, le candidat pourra utiliser le formulaire DC4 téléchargeable sur http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires – utiliser la nouvelle version valable au 01/01/2024).

L'offre des candidats est composée des documents suivants :

Document	Descriptif
Acte d'engagement	Acte d'engagement dûment complété
DPGF	Décomposition du prix global et forfaitaire dûment complété
Mémoire technique	Mémoire technique décrivant : - la méthodologie employée pour la réalisation de chacun des éléments de mission de l'étude -La présentation détaillée de l'organisation et de l'équipe dédiée pour la réalisation de chacun des éléments de mission de l'étude (CV, titres d'études, expériences qualifications) - La présentation d'un planning prévisionnel de chaque phase établi dans le respect du délais indiqués à l'article 4 du CCAP. -La liste des données à solliciter -La proposition d'acteur à rencontrer , les guides d'entretien et les points de vigilance
Mémoire environnemental	- Mémoire environnemental décrivant : L'éco-conception de la démarche ou de la méthode d'intervention (méthodologie proposée par le candidat pour limiter l'empreinte écologique de ses missions à savoir la réduction des déplacements physiques, le recours privilégié à la visioconférence pour les réunions de pilotage et d'animation).

A noter : la trame informatique des documents Acte d'engagement DPGF est fournie dans le dossier de consultation. Il s'agit de fichiers Word et Excel. Ces fichiers sont communiqués afin de faciliter le travail de saisie des candidats et l'analyse des offres par l'acheteur. La saisie, pour compléter ces documents en vue de la remise des offres, est faite sous l'entière responsabilité des candidats. L'acte d'engagement et la DPGF seront remis selon le même format électronique (y compris pour la copie de sauvegarde, le cas échéant).

- **Remise des offres électroniques :**

Les candidats doivent satisfaire aux prérequis techniques décrits par le profil d'acheteur. Les conditions d'utilisation de la plateforme telles que les formats de documents acceptés, l'organisation, le nommage et la taille totale des plis acceptés, les fonctions d'horodatage, le contrôle des logiciels malveillants peuvent être consultées sur le profil d'acheteur.

La transmission des plis avant les date et heure limites de la consultation est effectuée sous la seule responsabilité des candidats. Il leur est fortement conseillé de procéder au dépôt suffisamment à l'avance avant l'heure de clôture en particulier si les plis sont volumineux. En cas de dépôts successifs, le dernier dépôt doit contenir l'ensemble des pièces exigées.

Tous les plis sont horodatés et font l'objet après dépôt d'un accusé de bonne réception délivré par le profil acheteur. Dans le cas de candidatures groupées, le mandataire assure la sécurité et l'authenticité des informations transmises au nom des membres du groupement.

Les candidats peuvent transmettre une copie de sauvegarde de leur pli électronique. Elle peut être envoyée sur support physique électronique, ou support papier, qui doit être placée dans un pli scellé, comporter sur l'enveloppe le numéro de la consultation et le nom du candidat. Ce pli est adressé en recommandé avec avis de réception ou remis en main propre contre récépissé à l'adresse indiquée ci-avant.

Durant toute la procédure, tous les échanges avec l'acheteur se font de manière électronique via le profil d'acheteur AWS. Les candidats sont invités à alerter l'acheteur sur d'éventuelles erreurs

matérielles ou contrariétés d'informations contenues dans les documents de la consultation afin de lever toute ambiguïté en adressant un message sur le profil d'acheteur. En cas de problème rencontré sur la plateforme, les candidats sont invités à contacter le support technique mis en place sur le profil d'acheteur.

La notification des échanges électroniques se faisant au moyen de la messagerie électronique, les candidats sont appelés à une vigilance particulière. **Le candidat détenant un compte est responsable du paramétrage et de la surveillance de la messagerie** (adresse courriel durable, redirection automatique, utilisation d'antispam) et doit s'assurer que les messages envoyés par le profil d'acheteur ne seront pas traités comme des courriels indésirables.

Pour toute précision il convient de se reporter à la documentation suivante : https://www.marches-publics.info/kiosque/conditions-generales.pdf

4. JUGEMENTS DES OFFRES ET ATTRIBUTION

- **Critères de jugement des offres :**

Les offres sont analysées et classées en fonction des critères suivants :

Critère	Complément
Critère 1. Prix (40 %)	Prix sur la base de la DPGF
Critère 2. Valeur technique (55 %)	Valeur technique au vu du mémoire technique
Critère 3 : Valeur environnementale (5%)	Au vu du mémoire environnemental

Les offres sont rejetées sans être classées dans les cas suivants :	
Offre hors délai	Lorsque le pli est reçu par l'acheteur après la date et l'heure limite fixées dans la consultation.
Offre anormalement basse	Le prix est manifestement sous-évalué, de nature à compromettre la bonne exécution du contrat, et le fournisseur n'apporte pas de justification du prix, notamment au regard du mode de fabrication, de la solution technique, de l'originalité, de la réglementation applicable ou d'une aide d'Etat. L'offre est rejetée en l'absence de justifications suffisantes après demande adressée par l'acheteur.
Offre inappropriée	L'offre est sans rapport avec les besoins ou exigences exprimés par l'acheteur.
Offre irrégulière	L'offre ne respecte pas les exigences formulées pour la consultation, est incomplète ou méconnaît la législation applicable en matière sociale ou environnementale, malgré une éventuelle demande de régularisation ou négociation par l'acheteur.
Offre inacceptable	Le prix excède les crédits budgétaires alloués par l'acheteur au contrat malgré une éventuelle demande de négociation.

- **Offres anormalement basses :**

Conformément aux articles R2152-3 à R2152-5 du Code de la commande publique, toute offre paraissant anormalement basse fera l'objet d'une demande de justification du prix ou des coûts proposés assortie d'un délai impératif de réponse. Après vérification des justificatifs fournis par le candidat concerné, l'offre sera soit maintenue dans l'analyse des offres, soit rejetée par décision motivée.

- **Négociations :**

Les candidats sont invités à remettre d'emblée leur meilleure proposition. L'acheteur se réserve la possibilité d'engager des négociations dans les conditions suivantes :

Les négociations sont destinées à améliorer la performance technique et économique des offres initiales, pour permettre de les adapter et dimensionner parfaitement aux besoins de l'acheteur. Les négociations pourront porter sur les caractéristiques techniques et financières des offres, ou sur certaines dispositions du cahier des charges. Elles ne pourront pas porter sur l'objet du contrat, ses caractéristiques

substantielles ni les critères d'attribution.

Les négociations seront engagées avec les 3 meilleures offres classées (sous réserve d'un nombre suffisant d'offres conformes) à l'issue de l'analyse des offres initiales. Les candidats en seront avisés par courrier avec accusé de réception.

Les négociations seront conduites dans le respect des principes d'égalité de traitement des candidats et de confidentialité des offres. Les modalités de négociations (par écrit, en présentiel ou en visio-conférence) seront définies en cours d'analyse et les candidats en seront informés en amont par courrier. A l'achèvement des négociations, les offres négociées feront l'objet d'un dernier classement.

Toutefois, l'acheteur pourra attribuer le contrat sur la base des offres initiales sans négociation.

- **Justificatifs à fournir par l'attributaire :**

Avant notification du contrat, l'attributaire doit fournir les documents suivants :

Document	Descriptif
Certificat de régularité fiscale	Attestation délivrée par la DGFIP certifiant de la régularité de la situation de l'attributaire au regard de ses obligations fiscales
Certificat de régularité sociale	Attestation délivrée par l'URSSAF ou par d'autres organismes sociaux selon l'entreprise
N° SIREN	Extrait K, Extrait KBIS ou Extrait D1 ou tout document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement du candidat attestant de l'absence de cas d'exclusion
Liste des salariés étrangers le cas échéant	Une déclaration sur l'honneur relative à l'embauche, ou non, de travailleurs étrangers soumis à autorisation de travail (article D8254-1 et D8254-2 du Code du Travail) en fournissant la liste précise pour chaque salarié : date d'embauche, sa nationalité et le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail.
Redressement judiciaire	Copie du ou des jugements prononcés en cas de redressement judiciaire
Risques professionnels	Preuve d'une assurance pour les risques professionnels
RIB	RIB

5. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats font parvenir **au plus tard 10 jours** avant la date limite de remise des offres, une demande écrite via le profil acheteur AWS.

- **Voies et délais de recours**

Les recours ouverts aux candidats sont les suivants :

- Référé précontractuel avant la signature du contrat (articles L.551-1 à 12 du Code de Justice Administrative) ;
- Référé contractuel après la signature du contrat, dans les 31 jours qui suivent la publication de l'avis d'attribution du contrat, ou, à défaut d'un tel avis, dans les six mois qui suivent la date de conclusion de celui-ci (dans les conditions décrites aux articles L.551-13 à 23 du même code) ;
- soit d'un recours en contestation de la validité du contrat, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 4 avril 2014 n°358994 "Tarn et Garonne", dans un délai de 2 mois à compter de la publication de l'avis d'attribution ou à défaut de toute autre mesure de publicité concernant la conclusion du contrat.

Les recours peuvent être déposés sur https://www.telerecours.fr/ ou adressés par courrier à :

Tribunal administratif de Versailles
56 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles
Téléphone : 01.39.20.54.00
Courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr
Télécopie : 01.39.20.54.87
Site internet : http://versailles.tribunal-administratif.fr/

Utilisation des données à caractère personnel fournies dans le cadre de la présente consultation :

L'acheteur s'engage à garantir la confidentialité des informations communiquées par les opérateurs économiques notamment en matière industrielle et commerciale. Conformément au règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel du 27 avril 2016, les opérateurs économiques sont avisés que les données personnelles susceptibles d'être contenues dans les informations collectées dans le cadre de la présente consultation sont exploitées uniquement à des fins de vérification de conformité, d'analyse des candidatures et des offres présentées, de suivi et de traçabilité de la procédure.

Communication aux tiers : Les données personnelles susceptibles d'être contenues dans les documents fournis dans le cadre de la présente consultation ne seront jamais communiquées à des tiers non-habilités et hors des objectifs précédemment rappelés.

Droits d'accès, de rectification, de suppression : Conformément au règlement (UE) 2016/679, les personnes dont les données à caractère personnel sont collectées disposent d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des informations qui les concernent. Elles peuvent également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement de ces données. L'exercice de ces droits ne peut être effectué en premier lieu qu'auprès du service acheteur visé au présent règlement de consultation, le cas échéant l'acheteur mandataire du groupement, puis, si nécessaire, auprès du délégué de la protection des données désigné comme tel par l'acheteur : ... ou enfin, directement auprès de la CNIL (www.cnil.fr).

Durée de conservation des données personnelles : Les données personnelles sont conservées au même titre et conditions d'archivage que celles prévues aux articles R2184-12 et R2184-13 du Code de la commande publique.

Documents et liens utiles (versions en vigueur à la date du lancement de la consultation) :

Code de la commande publique et ses annexes (Legifrance)
Formulaires candidats (DAJ)
Médiateur des entreprises
CCAG Prestations intellectuelles du 30 mars 2021