

Objet : Note d'analyse relative à l'identification d'un montage contractuel dans le cadre de la mise en place d'un « coaching propriétaire » par des collectivités territoriales

Présentation du dispositif

Le vieillissement du parc d'hébergement touristique du littoral occitan et l'inadaptation des logements à la demande peuvent présider à la mise en place de dispositif de « coaching propriétaire » par les Collectivités (ci-après les « **Collectivités** »).

Présentation des enjeux

Les Collectivités du littoral d'Occitanie sont confrontées à un parc d'hébergement touristique qui s'est pour partie dégradé en raison de son âge, mais aussi parfois d'un entretien insuffisant, d'une location intensive et/ou d'une qualité médiocre de la construction et des matériaux utilisés. En particulier, les standards d'isolation énergétique, mais aussi phonique en vigueur au moment de la construction desdits logements sont aujourd'hui largement dépassés.

En outre, ces logements ne répondent plus pour beaucoup aux attentes de la clientèle (exigüité des espaces, équipements vétustes, agencement daté, décoration et mobilier démodés etc.) et souffrent donc d'une sous-occupation.

Ainsi, la réhabilitation de ces logements apparaît un enjeu important d'attractivité touristique, en contribuant au maintien et au développement de la vie économique et sociale locale. Dans le même temps, ces réhabilitations participent à la lutte contre l'artificialisation des sols en privilégiant la rénovation de logements anciens plutôt que l'extension du tissu urbain.

C'est dans ce contexte que les collectivités souhaitent mettre en place des dispositifs de « coaching propriétaire » pour favoriser la rénovation d'hébergements touristiques dégradés ou inadaptés à la demande actuelle.

Présentation des objectifs

Partant du constat que les logements (studio / studio cabine / T1 / T2 / T3, etc.) doivent retrouver une qualité et une attractivité tant auprès des propriétaires, de leurs proches et amis ou de leurs clients (agences immobilières, plateformes de locations), le « coaching propriétaire » vise à faire bénéficier les propriétaires de meublés :

- d'un conseil technique pour l'élaboration de leur projet de rénovation. L'objectif est de proposer aux propriétaires une esquisse chiffrée de leur projet de rénovation réalisé par un ensemble de professionnels ; afin de déclencher la décision chez ces propriétaires de mettre en valeur leur(s) meublé(s) par une montée en gamme et une amélioration des performances énergétiques ;
- et éventuellement d'une partie de conseil technique pour le suivi des travaux.

Présentation des acteurs du projet

Il convient de préciser le rôle de chaque acteur du projet :

- Les bénéficiaires : les propriétaires de logements éligibles au programme qui souhaitent volontairement bénéficier du programme de « coaching propriétaire ».
- Le ou les porteurs et financeurs du projet : les collectivités (pouvant être soutenues financièrement par d'autres organismes, le cas échéant).

Les Collectivités sélectionnent des professionnels de la rénovation et de la performance énergétique.

Elles peuvent également mandater, par exemple, une société publique locale (SPL) en charge des missions d'Office du tourisme pour coordonner et animer le programme (ou le cas échéant, d'autres structures sélectionnées a priori après mise en concurrence – hors relation in-house) ;

- Les prestataires : les professionnels retenus et mobilisés pour intervenir auprès des bénéficiaires.

Ces prestataires sont les fournisseurs de service du programme « coaching propriétaires » qui ont les compétences requises en termes de rénovation, aménagement intérieur et/ou performance énergétique. Les professionnels de la rénovation et de la performance énergétique sélectionnés seraient :

- Architectes et/ou ;
- Architectes d'intérieur et/ou ;
- thermiciens et/ou ;
- *home-stagers* et/ou ;
- décorateurs d'intérieur et/ou ;
- diagnostiqueurs et/ou ;
- agences immobilières ou professionnels immobiliers.

Une réflexion devra être portée sur la composition du groupement de professionnels sollicités selon le type d'interventions objet du programme « coaching propriétaires ».

Présentation du périmètre du projet

Le caractère sélectif du périmètre du projet retenu devra être justifié par l'intérêt général et sur le fondement de conditions de sélection définies clairement et dans le respect du principe d'égalité.

Il conviendra, dans ce cadre, de définir les caractéristiques qui rendent des logements éligibles au programme « coaching propriétaire » sur une base non discriminatoire et objective (année de construction, état de dégradation, localisation dans une zone touristique...).

Synthèse

Le besoin identifié pour la Collectivité est de sélectionner les professionnels prestataires du programme « Coaching propriétaires » pouvant intervenir pour remplir des missions de service bénéficiant aux propriétaires souhaitant rénover leur appartement meublé.

Ce besoin répond à un intérêt public local visant à l'amélioration de l'attractivité touristique de la commune et notamment l'amélioration de la performance énergétique de ses logements. Dans ce cadre, il peut être proposé de recourir au montage suivant :

Montage envisagé

Compte tenu des éléments susmentionnés, le recours à l'accord-cadre apparaît la solution la plus adaptée aux besoins identifiés pour la réalisation du projet.

En effet, l'accord-cadre est un contrat par lequel l'acheteur public s'engage à passer des marchés auprès du ou des titulaires de l'accord, pendant une période donnée, au fur et à mesure que s'exprime ses besoins et pour des prestations déterminées.

Présentation de l'objet de l'accord-cadre

Conformément article L. 2125-1 du Code de la commande publique, l'accord-cadre « *permet de présélectionner un ou plusieurs opérateurs économiques en vue de conclure un contrat établissant tout ou partie des règles relatives aux commandes à passer au cours d'une période donnée* ».

La philosophie de l'accord-cadre repose sur la possibilité d'ajuster la réponse aux besoins, à mesure de l'apparition de ceux-ci.

Deux types d'accords-cadres peuvent être distingués¹ :

- lorsque l'accord-cadre ne fixe pas toutes les stipulations contractuelles, il donne lieu à la conclusion de marchés subséquents² ;
- lorsque l'accord-cadre fixe toutes les stipulations contractuelles, il est exécuté au fur et à mesure de l'émission de bons de commande. Les bons de commande ont pour fonction de déterminer les prestations de l'accord-cadre dont l'exécution est demandée ainsi que leurs quantités. Ils ne sauraient avoir pour objet ou pour effet de modifier le contenu de l'accord-cadre³.

Dans le cadre du projet de coaching propriétaire, dès lors que les contours des interventions sollicitées des professionnels seraient totalement délimités en amont, le recours à un accord-cadre avec émission de bons de commande, permettant de bénéficier tout au long de son exécution de la rapidité et du prix convenu dans l'accord-cadre, semble l'option la plus adaptée pour les Collectivités.⁴

Toutefois, si l'ensemble des modalités d'interventions n'est pas pleinement fixé ou est susceptible d'évolution, l'accord-cadre s'exécutant par la conclusion de marchés subséquents offre la possibilité de ne pas définir à l'avance, de manière précise, les règles et

¹ Article R. 2162-2 du Code de la commande publique.

² Articles R. 2162-7 à R. 2162-12 du Code de la commande publique.

³ Articles R. 2162-13 et R. 2162-14 du Code de la commande publique.

⁴ Cela ne prive pas les accords-cadres s'exécutant à bons de commande de variations pendant la durée d'exécution de l'accord-cadre, dès lors qu'une clause de revoyure autorise, sous certaines conditions, ses évolutions.

les conditions qui prévaudront pour le choix du ou des professionnels appelés à exécuter les prestations objet du marché subséquent et de pouvoir ainsi mettre en concurrence les titulaires de l'accord-cadre.

Les Collectivités pourront également mêler ces deux options et recourir à un accord-cadre exécuté en partie par la conclusion de marchés subséquents et en partie par l'émission de bons de commande⁵.

Présentation des principales caractéristiques de l'accord-cadre

Le recours à un accord-cadre supposera la satisfaction des éléments suivants :

- La durée de l'accord-cadre ne pourra pas dépasser quatre ans⁶,
- Les Collectivités publiques devront avoir défini leurs besoins.

Dans le cadre d'un accord-cadre à bons de commande, l'acheteur doit faire figurer dans les pièces de son marché public l'ensemble des stipulations contractuelles portant tant sur les modalités de passation de l'accord et des bons de commandes que de leur exécution.

Dans le cadre d'un accord-cadre exécuté au moyen de marchés subséquents, l'acheteur peut définir son besoin avec moins de précision. Toutefois, la souplesse offerte dans la fixation de son contenu ne s'étend pas jusqu'à autoriser l'acheteur à ne pas définir son besoin et être complètement libre dans la fixation de ses exigences. Il est par conséquent indispensable que l'accord-cadre comporte un certain nombre d'informations sur les engagements des parties et les conditions de passation des marchés subséquents⁷.

Pour le présent projet, il pourrait être envisagé différents types d'interventions, notamment en fonction du moment des interventions :

- une intervention de conseil technique relative à la définition du projet de rénovation du logement, permettant d'établir un diagnostic et des situations d'aménagement et d'amélioration thermique ;
- une intervention de conseil technique pour la réalisation des travaux de rénovation : il peut être proposé un accompagnement pendant la phase des travaux, le cas échéant, en lien avec la maîtrise d'œuvre engagée dans le projet de réhabilitation du logement.

En outre, il convient de réfléchir aux éventuelles « contreparties » qui seraient exigées des propriétaires dès lors qu'ils entreraient dans le programme (engagement à accepter la réalisation d'un reportage photos et l'utilisation de ces

⁵ En vertu de l'article R. 2162-3 du Code de la commande publique : « *Un accord-cadre peut être exécuté en partie par la conclusion de marchés subséquents et en partie par l'émission de bons de commande, à condition que l'acheteur identifie les prestations qui relèvent des différentes parties de l'accord-cadre.* »

⁶ Article L. 2125-1 du Code de la commande publique « *sauf dans des cas exceptionnels dûment justifiés, notamment par leur l'objet ou par le fait que leur exécution nécessite des investissements amortissables sur une durée supérieure* ».

⁷ Une attention particulière est nécessaire, lors de la détermination des termes de l'accord-cadre, car ils ne pourront, en aucun cas, être substantiellement modifiés ultérieurement comme le précise l'article R. 2162-7 du code de la commande publique

images par la collectivité financeur ; engagement de location touristique de X semaines par exemple pendant une ou plusieurs années, etc.).

- L'accord-cadre pourra être mono-attributaire ou multi-attributaire. Ce choix relève de la libre appréciation de l'acheteur.

Pour le Projet, il peut apparaître opportun de recourir à un accord-cadre multi-attributaire, dans la mesure où les Collectivités ont intérêt à conserver une relative variété de professionnels (ou groupements de professionnels) au sein du marché.

Une telle solution permet d'instaurer un équilibre entre l'efficacité et la rapidité de la procédure d'achat et la préservation d'une concurrence effective entre les titulaires eux-mêmes au sein de l'accord-cadre.

L'attribution des bons de commande s'effectue sans négociation ni remise en concurrence, même si l'accord-cadre a été conclu avec plusieurs opérateurs économiques.

Il convient ainsi de fixer précisément les conditions dans lesquelles les bons de commandes seront attribués aux différents titulaires de l'accord-cadre. A cette fin, l'acheteur peut avoir recours à différentes méthodes d'attribution des commandes. Celles-ci peuvent notamment être attribuées selon la méthode dite « en cascade »⁸, mais également d'autres méthodes choisies par la Collectivité. L'essentiel est que l'attribution du bon de commande résulte d'une application automatique des stipulations de l'accord-cadre et ne doit pas relever d'un pouvoir discrétionnaire de l'acheteur.

Dans le cas d'accords-cadres à marchés subséquents, lorsque l'accord-cadre est conclu avec plusieurs prestataires, les critères de sélection des offres pour attribuer les marchés subséquents sont définis dans l'accord-cadre lui-même. Cette attribution nécessite une remise en concurrence entre les prestataires sélectionnés selon des modalités prévues par le Code de la commande publique⁹.

⁸ Cette méthode consiste à faire appel en priorité aux titulaires les mieux-disants. Dans cette hypothèse, l'acheteur contacte le titulaire dont l'offre a été classée première. Si celui-ci n'est pas en mesure de répondre dans les délais exigés, l'acheteur pourra s'adresser au titulaire dont l'offre a été classée deuxième et ainsi de suite. L'attribution des bons de commandes peut également résulter de l'application de la règle dite du « tour de rôle » où, pour chaque bon de commande, le choix du titulaire s'effectue par roulement. Le premier titulaire peut, par exemple, être déterminé selon l'ordre alphabétique des noms de société ou l'ordre de classement des offres. L'acheteur peut également attribuer ses commandes à hauteur d'un maximum prévu pour chacun des titulaires. Dans ce cas, si un des titulaires atteint, selon la technique dite « en cascade » ou celle « du tour de rôle », le montant maximum fixé dans les documents contractuels, celui-ci ne pourra plus se voir attribuer les commandes suivantes, lesquelles sont alors attribuées aux autres titulaires selon les mêmes modalités. L'association de cette dernière méthode de répartition à celle de la méthode « en cascade » ou « à tour de rôle » a pour finalité de garantir à chacun des titulaires une répartition équitable des commandes en termes de volume financier.

⁹ Ainsi, tous les titulaires de l'accord-cadre qui sont concernés par les prestations demandées doivent être consultés à nouveau. La procédure de remise en concurrence doit respecter les quatre impératifs suivants : - la consultation des titulaires doit être écrite ; - le pouvoir adjudicateur doit fixer et annoncer un même délai pour tous les titulaires consultés, évalué en fonction de la complexité et du temps nécessaire pour élaborer les offres ; - les titulaires consultés doivent transmettre leur offre sous forme dématérialisée dans le respect des articles R. 2132-7 à R. 2132-14 du code de la commande publique ; - et le marché est attribué sur la base des critères prévus dans l'accord cadre. Il n'y a pas lieu de procéder à des mesures de publicité, puisque les titulaires sont connus. En revanche, tous les titulaires de l'accord-cadre concernés par les prestations en cause doivent être consultés. Lors de cette consultation, le pouvoir adjudicateur indique l'objet du marché spécifique pour lequel les offres

- Les accords-cadres à bons de commande sont soumis à la réglementation générale sur les prix dans les marchés publics, qui exige que les documents contractuels fixent un prix déterminé ou, à tout le moins, déterminable.

Sont ainsi entachés de nullité les accords-cadres stipulant que les prix seront indiqués dans les bons de commande.

Les accords-cadres à bons de commande peuvent être conclus à prix unitaires, ce qui est le plus commun, mais également à prix forfaitaires ou les deux.

Dans le cas du Projet, il est envisageable de prévoir un engagement des candidats sur des prix unitaires, avec le cas échéant un montant maximum à ne pas dépasser en fonction des prestations demandées aux professionnels.

Modalités de passation de l'accord-cadre

La procédure de passation de l'accord-cadre est celle d'un marché public ordinaire. Afin de déterminer la procédure applicable, il convient de procéder à un calcul de la valeur estimée du besoin auquel l'accord-cadre répond. Pour calculer le montant de l'accord-cadre, il convient de tenir compte de la valeur maximale estimée du besoin pour l'ensemble de la durée de l'accord-cadre, quand bien même la Collectivité n'aurait pas de visibilité quant au nombre de bons de commandes ou aux marchés subséquents qui seront conclus.

Les accords-cadres dont la valeur estimée du besoin est inférieure aux seuils de procédure formalisée peuvent être passés en ayant recours à une procédure adaptée.

La procédure mise en place peut être une procédure ouverte ou restreinte, selon qu'il est souhaité par la Collectivité que tout opérateur économique intéressé puisse soumettre une offre en réponse à l'appel à la concurrence lancé.

L'analyse des candidatures se fera sur l'évaluation des garanties et des capacités professionnelles, techniques et financières des candidats, en tenant compte des spécificités des professionnels appelés à répondre. En ce sens, il convient de limiter de manière efficace et opérationnelle les demandes de documents relatifs à la candidature, mais aussi à l'offre, afin de ne pas dissuader des professionnels de participer.

Les critères de sélection des offres pourront, comme dans tout marché, tenir compte des prix proposés, mais également de la valeur technique (compréhension du programme, méthodologie proposée, outils mis en place, délais d'intervention...).

sont demandées ainsi que le délai pour leur présentation et la pondération des critères d'attribution si celle-ci n'a pas été fixée dans l'accord-cadre.

Schéma – Montage contractuel du « Coaching propriétaires »

