



**Accord-cadre multi-attributaires pour la réalisation de prestations de services consistant en l'obtention pour le compte du Fonds Calédonien de l'Habitat des avantages fiscaux relatifs à la défiscalisation immobilière dans le secteur du logement social sous le régime des articles 199 undecies C et 217 undecies**

## **Règlement Particulier d'Appel d'Offres**

(R.P.A.O)

Date et heure limite de déclaration d'intention de soumissionner :

**jeudi 22 octobre 2020 à 12H00**

Date et heure limite de dépôt des offres :

**lundi 23 novembre 2020 à 12H00**

Horaires d'ouverture des bureaux où seront remises les offres :

du lundi au jeudi de 7H30 à 11h30 et de 12H30 à 16H00,

le vendredi de 7H30 à 11h30 et de 12H30 à 15H00

# SOMMAIRE

---

Article 1 – Objet de l’appel d’offres .....	3
Article 2 – Modalités de la consultation.....	3
A- Etendue de la consultation.....	3
B- Forme du contrat.....	3
C- Durée de l’accord-cadre .....	3
D- Rémunération des attributaires des marchés subséquents à l’accord-cadre.....	4
Article 3 - Contenu du dossier de consultation .....	4
Article 4 – Déclaration d’intention de soumissionner.....	5
Article 5 – Présentation des offres pour l’attribution de l’accord-cadre .....	5
A- Eléments relatifs à la candidature.....	5
B- Eléments relatifs à l’offre .....	6
Article 6 – Modalités de remise des offres pour l’attribution de l’accord-cadre.....	7
Article 7 – Délai de validité des offres.....	7
Article 8 – Modalités d’examen des candidatures et des offres.....	8
A- Modalités d’analyse des candidatures .....	8
B- Choix des deux attributaires de l’accord-cadre.....	13
Article 9 – Modalités d’attribution des marchés subséquents .....	13
A- Lancement de la consultation .....	13
B- Modalités de remise des offres.....	13
C- Présentation et Critères de jugement des offres .....	14
Article 10 – Autres renseignements .....	14
ANNEXE 1 : Déclaration d’intention de soumissionner.....	15

# Article 1 – Objet de l’appel d’offres

---

Le Fonds Calédonien de l’Habitat (FCH SAS - RCS n°B705.210), filiale du Fonds Social de l’Habitat (FSH) au capital de 15 550 000 000 F CFP, réalise des opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux en Nouvelle-Calédonie. Ces opérations sont en partie financées par l’intermédiaire des dispositifs fiscaux prévus par les articles 199 undecies C et 217 undecies du Code général des impôts.

En application des dispositions de l’article 242 septies du Code général des impôts, le FCH entend sélectionner, après mise en concurrence, les entreprises (dites « monteurs ») dont l’activité est d’obtenir pour autrui les avantages fiscaux prévus aux articles 199 undecies C et 217 undecies du Code général des impôts. Ces entreprises seront sélectionnées dans le cadre d’une procédure d’appel d’offres ouvert pour la passation d’un accord-cadre.

A titre indicatif, le FCH dispose d’un parc locatif de plus de 3.000 logements et a pour objectif de financer entre 100 à 200 logements par an selon le même schéma.

En tout état de cause, l’accord cadre est sans montant minimum et sans montant maximum, en valeur et en quantité.

## Article 2 – Modalités de la consultation

---

### A- Etendue de la consultation

La présente consultation est lancée sous forme d’appel d’offres ouvert aux entreprises répondant aux conditions de l’article 242 septies du Code général des impôts.

### B- Forme du contrat

La présente consultation vise à l’attribution d’un accord-cadre multi-attributaires sans minimum ni maximum, en valeur et en quantité, à deux candidats en vue de la passation de marchés subséquents pour le montage d’opérations financées par l’intermédiaire des dispositifs fiscaux prévus aux articles 199 undecies C et 217 undecies du Code général des impôts et la recherche d’investisseurs.

### C- Durée de l’accord-cadre

La durée de l’accord-cadre est de 1 (un) an, renouvelable 2 (deux) fois. Sa prise d’effet commence à compter du 1 janvier 2021.

Le renouvellement intervient par reconduction expresse au travers d'une notification, par le FCH, et par tout moyen à sa convenance au titulaire de l'accord-cadre dans le mois précédant le terme annuel de l'accord-cadre.

La durée d'exécution des marchés subséquents correspondra à la durée nécessaire au débouclage des opérations qui consiste en la récupération, par le FCH, de l'actif financé.

### **D- Rémunération des attributaires des marchés subséquents à l'accord-cadre**

Les attributaires des marchés subséquents à l'accord-cadre sont rémunérés par les investisseurs en vertu des dispositions du Code général des impôts. Ils sont rémunérés par la structure de portage mise en place dans le cadre de l'opération de défiscalisation visée par chaque marché subséquent. Les titulaires font leur affaire de la facturation et du recouvrement de cette rémunération.

## **Article 3 - Contenu du dossier de consultation**

---

Le dossier de consultation contient :

- le présent Règlement Particulier d'Appel d'Offres (R.P.A.O.) :
  - Annexe 1 : Déclaration d'intention de soumissionner.
  
- l'accord-cadre valant acte d'engagement et ses annexes qui seront complétées par le candidat :
  - Annexe 1 : Présentation de l'organisation proposée pour réaliser les prestations relatives aux marchés subséquents ;
  - Annexe 2 : Taux de rétrocession minimum et taux de rémunération maximum, base éligible plancher ;
  - Annexe 3 : Base éligible plafond pour les opérations visées à l'article 199 undecies C ;
  - Annexe 4 : Délai maximal de versement de la rétrocession et pénalités de retard ;
  - Annexe 5 : Mémoire technique ;
  - Annexe 6 : Débouclage de l'opération et pénalités de retard.
  
- le modèle de lettre de consultation
  
- le modèle de marché subséquent.

## Article 4 – Déclaration d'intention de soumissionner

---

Les entreprises souhaitant candidater à la présente consultation devront faire parvenir une déclaration d'intention de soumissionner avant le **jeudi 22 octobre 2020 à 12H00** par courriel à l'adresse suivante : [gcorral@fsh.nc](mailto:gcorral@fsh.nc) . La déclaration d'intention de soumissionner devra être établie uniquement à partir du modèle joint en annexe 1 du présent règlement et signée par une personne dûment habilitée et attestant remplir les conditions d'exercice professionnel de l'article 242 septies du Code général des impôts.

Un courriel de confirmation sera adressé à titre d'accusé de réception sous huitaine.

Seuls les candidats ayant déclaré leur intention de soumissionner dans les conditions prévues ci-dessus seront admis à présenter une offre.

## Article 5 – Présentation des offres pour l'attribution de l'accord-cadre

---

Le dossier de candidature sera remis **sous enveloppe unique**.

L'enveloppe portera comme seule mention le texte suivant :

**« Consultation dans le cadre de la mise en place d'un accord-cadre multi-attributaires pour la réalisation de prestations de services consistant en l'obtention pour le compte du Fonds Calédonien de l'Habitat des avantages fiscaux relatifs à la défiscalisation immobilière dans le secteur du logement social »**

**A N'OUVRIR QU'EN SEANCE DE DEPOUILLEMENT DES OFFRES**

### A- Eléments relatifs à la candidature

L'entreprise produira les documents suivants de façon distincte et clairement nommés :

- **La déclaration d'intention de soumissionner originale** telle que mentionnée à l'article 4 du présent règlement ;
- **Une présentation générale de l'entreprise et de l'ensemble des prestataires** auxquels l'entreprise pourrait avoir recours pour la réalisation des prestations relatives à l'exécution de l'accord-cadre et des marchés subséquents ;

- **Une présentation des opérations réalisées sur les 5 dernières années** relatives à la défiscalisation immobilière dans le secteur du logement social en précisant le nombre de logements concernés, le schéma fiscal utilisé et en distinguant les opérations réalisées en Nouvelle-Calédonie et le cas échéant pour le FCH ;
- **Une attestation d'assurance pour les risques professionnels** valable pour l'année en cours et portant mention de l'étendue de la garantie au moment de la présente consultation ;
- **Une déclaration sur l'honneur concernant le chiffre d'affaires global** et le chiffre d'affaires concernant les prestations de services objet de l'accord-cadre, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.

Le chiffre d'affaires concernant les services objet du marché s'entend comme le chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de l'exercice de l'activité de l'article 242 septies du Code général des impôts relative à des opérations de défiscalisation de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

Pour les candidats constitués en groupement, il est précisé que les justificatifs demandés pour l'analyse des candidatures devront être fournis par chacun des membres du groupement, à l'exception de la lettre de candidature fournie en un seul exemplaire.

Les documents de la candidature devront, par ailleurs, indiquer la nature du groupement, le nom du mandataire, et la répartition des tâches entre les membres du groupement.

## **B- Eléments relatifs à l'offre**

L'entreprise produira les documents suivants de façon distincte et clairement nommés :

- **l'accord cadre** valant in fine acte d'engagement et ses annexes complétés, datés, paraphés et signés :
  - Annexe 1 : Présentation de l'organisation proposée pour réaliser les prestations relatives aux marchés subséquents à fournir par le candidat ;
  - Annexe 2 : Taux de rétrocession minimum et taux de rémunération maximum, base éligible plancher à compléter par le candidat ;
  - Annexe 3 : Base éligible plafond pour les opérations visées à l'article 199 undecies C à compléter par le candidat ;
  - Annexe 4 : Délai maximal de versement de la rétrocession et pénalités de retard à compléter par le candidat ;
  - Annexe 5 : Mémoire technique à fournir par le candidat ;
  - Annexe 6 : Débouclage de l'opération et pénalités de retard à compléter par le candidat.

## Article 6 – Modalités de remise des offres pour l’attribution de l’accord-cadre

---

La date limite de remise des offres est fixée au : **lundi 22 novembre 2020 à 12H00**. Les candidatures et les offres sont remises en un exemplaire au format papier et doivent être déposées dans les locaux du FCH contre récépissé à l’adresse suivante :

Fonds Calédonien de l’Habitat SAS  
1, rue de la Somme - Nouméa  
Immeuble Le Jules FERRY - 1<sup>er</sup> étage

Si les offres sont expédiées par la poste elles devront être adressées par courrier recommandé avec accusé de réception à l’attention de :

Monsieur l’Agent Comptable  
Fonds Calédonien de l’Habitat SAS  
1, rue de la Somme  
B.P. 3887 – 98846 NOUMEA CEDEX

Les dossiers qui seraient remis ou dont l’avis de réception serait délivré après la date et l’heure limite fixées ci-dessus ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

## Article 7 – Délai de validité des offres

---

Le délai de validité des offres est de 120 jours. Il court à compter de la date limite fixée pour la remise des offres.

# Article 8 – Modalités d’examen des candidatures et des offres

---

## A- Modalités d’analyse des candidatures

Une commission technique de dépouillement procédera à l’ouverture des candidatures et contrôlera la conformité des documents au présent Règlement Particulier d’Appel d’Offres.

S’il est constaté que des pièces dont la production est réclamée dans le présent règlement sont absentes ou incomplètes, la commission se réserve la possibilité de demander à tous les candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai identique pour tous.

Les candidatures qui demeureront incomplètes ou non conformes ne seront pas retenues.

Les offres seront analysées par la direction du FCH. L’analyse sera proposée à la commission d’appel d’offres en vue de l’attribution.

L’attribution de l’accord-cadre se fonde sur les critères de jugements et les pondérations suivantes :

➤ **Critère n°1 : Organisation proposée pour réaliser les prestations relatives aux marchés subséquents**

Le candidat devra présenter l’organisation qu’il souhaite proposer au FCH et mettre en place pour l’accomplissement des prestations relatives aux marchés subséquents. Sans être exhaustives, les prestations attendues sont reprises à l’article 7 de l’accord-cadre.

Le candidat présentera notamment :

- l’équipe qui sera dédiée aux opérations de défiscalisation du FCH en précisant la localisation géographique et la fonction de chacun des membres de l’équipe ;
- la répartition des tâches entre le candidat, ses prestataires, les différents intervenants éventuels (notaires ...) et le FCH ;
- le réseau de placement sur lequel il compte s’appuyer tant pour syndiquer des opérations visées à l’article 199 undecies C (IR) ou de celles relevant de l’article 217 undecies du Code général des impôts (IS) ;
- les moyens techniques envisagés pour assurer l’interaction entre les différents intervenants et la transmission des documents.

Le candidat ayant présenté l’organisation la plus simple et la plus efficiente pour le FCH obtiendra la meilleure note pour ce critère.

*Ce critère sera noté sur 15 points.*

➤ **Critère n°2 : Avantage fiscal rétrocedé**

○ **Sous-critère n°1 : Taux de rétrocession minimum**

Les taux de rétrocession minimum s'entendent comme étant la quote-part de la base éligible qui constitue l'avantage fiscal rétrocedé au FCH dans le cadre de montage en défiscalisation relevant des dispositions visées à l'article 199 undecies C et à l'article 217 undecies.

Les hypothèses retenues et le détail du calcul ayant permis de déterminer les taux de rétrocessions devront être clairement explicitées et tenir compte de la législation fiscale en vigueur à la date de remise des offres.

Ces taux serviront de taux plancher de rétrocession dans la passation des marchés subséquents pendant toute la durée de l'accord-cadre et dans les conditions de leur remise en concurrence établies par ce dernier.

Le candidat ayant proposé le taux le plus élevé obtiendra la meilleure note pour ce sous-critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 6 points.*

○ **Sous-critère n°2 : Base éligible plancher**

Il pourra être dérogé au taux de rétrocession minimum ci-dessus uniquement lorsque la base éligible d'une opération ou de plusieurs opérations groupées est inférieure à la base éligible plancher.

Le candidat devra fixer la base éligible plancher en dessous de laquelle, il ne garantit plus le taux de rétrocession minimum.

La base éligible plancher sera proposée pour les montages relevant de l'article 199 undecies C Elle sera différenciée entre constructions neuves et réhabilitations.

Le candidat ayant proposé la base éligible plancher la plus favorable obtiendra la meilleure note pour ce sous-critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 2 points.*

- Sous-critère n°3 : Base éligible plafond pour les opérations visées à l'article 199 undecies C

La base éligible plafond s'entend comme étant le montant de base éligible pour les opérations visées à l'article 199 undecies C au-delà duquel une procédure d'agrément AMF est nécessaire.

Le détail du calcul permettant d'obtenir ce montant devra être explicité et tenir compte de la législation fiscale en vigueur à la date de remise des offres.

Le candidat ayant proposé la base éligible plafond la plus élevée obtiendra la meilleure note pour ce sous-critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 2 points.*

- Sous-critère n°4 : Délai maximal de versement de la rétrocession

Le candidat devra indiquer le délai maximal dans lequel il s'engage à verser la rétrocession au FCH à compter de l'obtention de l'agrément provisoire de la DGFIP.

Le candidat s'étant engagé sur le délai de versement le plus court se verra attribuer la meilleure note pour ce sous-critère

*Ce sous-critère sera noté sur 3 points.*

- Sous-critère n°5 : Pénalités pour retard dans le versement de la rétrocession

Le candidat indiquera le montant des pénalités qu'il consent à accorder au FCH en cas de dépassement du délai maximal de versement de la rétrocession auquel il s'est engagé. Ces pénalités devront se composer d'une indemnité fixe exprimée en francs Pacifique et d'un taux d'intérêts de retard annuel, ce taux devra être fixe.

Le candidat qui proposera les pénalités les plus favorables au FCH se verra attribuer la meilleure note pour ce sous-critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 2 points.*

➤ **Critère n°3 : Description du déroulement d'une opération à l'IR et d'une opération à l'IS**

- **Sous-critère n°1** : Présentation des montages juridiques, financiers et fiscaux envisagés

La notice technique fournie par le candidat devra présenter les montages juridiques, financiers et fiscaux envisagés pour une opération relevant des dispositions visées à l'article 199 undecies C et pour une opération relevant de l'article 217 undecies.

Le candidat indiquera également la liste des documents dont il aura besoin pour rédiger la demande d'accord préalable à la DGFIP.

Le candidat ayant proposé le montage le plus simple et le plus sécurisé pour le FCH se verra attribuer la meilleure note pour ce sous-critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 6 points.*

- **Sous-critère n°2** : Documentation juridique

Le candidat proposera la documentation juridique qui devra comporter un contenu exhaustif de l'ensemble des contrats et autres outils juridiques nécessaires à la structuration des opérations de défiscalisation relevant des dispositions visées à l'article 199 undecies C et à l'article 217 undecies.

Le candidat ayant proposé la rédaction la plus favorable au FCH se verra attribuer la meilleure note.

*Ce sous-critère sera noté sur 3 points.*

- **Sous-critère n°3** : Analyse fiscale des montages envisagés

Le candidat présentera une analyse exhaustive des coûts relatifs à chacun des montages envisagés qui resteront à la charge du FCH (frais de notaire, droits et taxes, frottements fiscaux ...). Cette analyse devra être effectuée en tenant compte des dispositions fiscales en vigueur au jour de la remise de l'offre.

Le candidat ayant proposé le montage le plus optimisé financièrement et fiscalement se verra attribuer la meilleure note. Une attention particulière sera portée sur la qualité de l'analyse effectuée.

*Ce sous-critère sera noté sur 6 points.*

➤ **Critère n°4 : Sécurisation du débouclage de l'opération**

○ **Sous-critère n°1 : Pérennité du groupement**

Le candidat indiquera pour chaque membre du groupement, l'évolution en nombre des effectifs sur les 3 dernières années, l'évolution du Chiffre d'affaires par activité « logement », « industriel », « autres », et l'évolution du résultat sur les 3 derniers exercices ;

Le candidat présentera les bilans comptables (Actif, Passif) synthétiques ou détaillés sur les 3 derniers exercices.

Le candidat indiquera les liens contractuels ou juridiques entre les sociétés du groupement.

*Ce sous-critère sera noté sur 5 points.*

○ **Sous-critère n°2 : Rémunération affectée au débouclage de l'opération**

Le candidat indiquera le taux de rémunération maximum versé par les investisseurs en précisant la fraction de la rémunération qui entend rémunérer la phase de débouclage de l'opération telle que décrite à l'article 7 de l'accord-cadre.

Il est précisé que le FCH souhaiterait idéalement que les candidats s'engagent à mettre sous séquestre les sommes correspondant à la rémunération qui entend rémunérer la phase de débouclage de l'opération.

Le candidat ayant proposé la fraction de la rémunération relative à la phase de débouclage de l'opération la plus importante et qui s'engagera à mettre sous séquestre les sommes correspondantes se verra attribuer la meilleure note pour ce sous-critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 4 points.*

- Sous-critère n°3 : Délai maximal de débouclage de l'opération

Le candidat indiquera le délai dans lequel il s'engage à déboucler l'opération quel que soit les modalités de débouclage envisagées (sortie par rachat des parts ou par rachat de l'actif).

Le candidat s'étant engagé sur le délai de débouclage le plus court se verra attribuer la meilleure note pour ce critère

*Ce sous-critère sera noté sur 3 points.*

- Sous-critère n°4 : Pénalités pour retard dans le débouclage de l'opération

Le candidat indiquera le montant des pénalités qu'il consent à accorder au FCH en cas de dépassement du délai maximal de débouclage de l'opération auquel il s'est engagé. Ces pénalités s'expriment en pourcentage de la rémunération affectée au débouclage de l'opération.

Le candidat qui proposera les pénalités les plus favorables au FCH se verra attribuer la meilleure note pour ce critère.

*Ce sous-critère sera noté sur 3 points.*

## **B- Choix des deux attributaires de l'accord-cadre**

Sur la base du jugement des offres opéré selon les modalités décrites au présent règlement et de la note attribuée à chaque offre résultant de l'addition des notes obtenues par l'offre sur l'ensemble des critères et sous-critère, la commission d'appel d'offres du FCH procèdera à un classement des offres et attribuera l'accord-cadre aux deux candidats les mieux classés.

# **Article 9 – Modalités d'attribution des marchés subséquents**

---

## **A- Lancement de la consultation**

Les deux titulaires de l'accord-cadre seront informés du lancement de la consultation relative aux marchés subséquents par courriel.

## **B- Modalités de remise des offres**

Les offres devront être remises à la date et à l'adresse indiquées au courrier de lancement de la consultation relative aux marchés subséquents.

En cas de dépassement de la date de remise de l'offre prévue dans la lettre de consultation visée à la présente section, le Titulaire sera irrévocablement considéré comme n'ayant pas présenté d'offre.

### **C- Présentation et Critères de jugement des offres**

Les conditions d'attribution des marchés subséquents sont fixées à l'article 8 de l'accord-cadre communiqué aux candidats. Elles arrêtent les modalités de présentation des offres relatives aux marchés subséquents, le contenu des offres et les critères et sous-critères de jugement des offres. Le marché subséquent est attribué au titulaire de l'accord-cadre dont l'offre est économiquement la plus avantageuse au regard des critères et sous-critères figurant dans l'accord cadre communiqué aux candidats.

## **Article 10 – Autres renseignements**

---

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire au cours de l'élaboration de leur offre, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres, une demande écrite par courriel à l'adresse suivante : [gcorral@fsh.nc](mailto:gcorral@fsh.nc) .

# ANNEXE 1 : Déclaration d'intention de soumissionner

---

Appel d'offres portant sur la consultation relative à la mise en place d'un accord-cadre multi-attributaires pour la réalisation de prestations de services consistant en l'obtention pour le compte du Fonds Calédonien de l'Habitat des avantages fiscaux relatifs à la défiscalisation immobilière dans le secteur du logement social.

## A. Renseignements

1) Dénomination sociale et numéro RCS de l'entreprise ou du mandataire du groupement soumissionnaire : .....

2) Nom, prénom, qualité et pouvoir de signataire de la déclaration :

.....  
.....

3) Adresse du siège social de l'entreprise ou du mandataire du groupement soumissionnaire :

.....  
.....

4) L'entreprise ou le mandataire du groupement soumissionnaire, son délégataire ou l'un de ses actionnaires ou associés fait-il ou est-il en voie de faire l'objet d'une procédure collective ou d'une procédure équivalente si l'entreprise ou le mandataire du groupement soumissionnaire (entourer la réponse correspondante) :

OUI

NON

Dans l'affirmative,

a) Date du jugement, indication du tribunal et conditions dans lesquelles l'autorisation a été donnée de continuer l'exploitation ou l'activité :

.....

b) Nom et adresse du mandataire chargé du règlement judiciaire :

.....  
.....

c) Joindre à la présente déclaration, une copie de l'autorisation spéciale du Secrétaire Général du Territoire de la Nouvelle-Calédonie autorisant le signataire ou la société à soumissionner.

## **B. Déclarations**

Je déclare :

- 1) Mon intention de soumissionner au présent appel d'offres.
- 2) Que j'ai ou que la Société a satisfait aux conditions mentionnées à l'article 242 septies du Code général des impôts et notamment :
  - Avoir justifié de l'aptitude professionnelle des dirigeants et associés ;
  - Etre à jour de leurs obligations fiscales et sociales ;
  - Avoir contracté une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
  - Avoir présenté, pour chacun des dirigeants et associés, un bulletin n° 3 du casier judiciaire vierge de toute condamnation ;
  - Avoir justifié d'une certification annuelle de leurs comptes par un commissaire aux comptes ;
  - Avoir signé une charte de déontologie.
- 3) Que j'ai ou que la Société a satisfait pour la totalité des impôts et cotisations sociales dus à l'ensemble des obligations en vigueur sur le Territoire de la Nouvelle-Calédonie.

Je certifie que les renseignements fournis ci-dessus sont exacts.

Fait à ....., le ..... 2020

Signature et qualité du représentant