



MISSIONS D'EXPERTISE EN EVALUATION
IMMOBILIERE, EN INDEMNITES D'EVICITION ET
D'ASSISTANCE A LA NEGOCIATION

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES
PARTICULIERES (CCTP)

Table des matières

1.	LE CADRE D'INTERVENTION	2
2.	OBJECTIFS POURSUIVIS	3
3.	PRESTATIONS ATTENDUES.....	4
4.	LOT TECHNIQUE 1 : EVALUATION IMMOBILIERE	4
4.1.	Définition de la prestation	4
4.2.	Expertise pour une acquisition simple	5
4.3.	Expertise pour une acquisition complexe	5
4.4.	: Contenu du rapport d'expertise et réunions (identique pour les acquisitions simples ou complexes).....	6
4.5.	Avis sur un dossier pour une acquisition	7
4.6.	Contenu de la note Avis sur dossier et réunions.....	7
4.7.	Expertise « flash » - Faisceau de références immobilières.....	8
4.8.	Contenu de l'expertise « flash » et réunions	8
5.	LOT TECHNIQUE 2 : EVALUATION DES INDEMNITES D'EVICITION	9
5.1.	Définition de la prestation	9
5.2.	Expertise pour une éviction	9
5.3.	Contenu du rapport d'expertise et réunions	9
5.4.	Avis sur dossier pour une éviction	11
5.5.	Contenu de la note Avis sur dossier et réunions.....	11
5.6.	Expertise « flash » - Faisceau de références foncières et locatives.....	11
5.7.	Contenu de l'expertise « flash » et réunions	12
6.	LOT TECHNIQUE 3 : NEGOCIATION ET ASSISTANCE A LA NEGOCIATION	12
6.1.	Négociation.....	12
6.2.	Assistance à la négociation ou réunions supplémentaires	12
7.	DELAIS D'EXECUTION	13
8.	MISE EN OEUVRE	15
9.	FORME DES RENDUS.....	15

L'objet du présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P) est de définir les missions d'expertise en évaluation immobilière, d'évaluation des indemnités d'éviction et d'assistance à la négociation pour le compte de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF) sur le territoire régional.

1. LE CADRE D'INTERVENTION

L'EPF d'Ile-de-France est un établissement public de l'Etat, né de la fusion de l'EPF Ile-de-France (*créé par décret en date du 13 septembre 2006*) et des EPF départementaux franciliens.

Collectant sa ressource fiscale sur l'ensemble du territoire régional, l'EPF Ile-de-France a vocation à intervenir sur les enjeux fonciers de tous les territoires franciliens.

La loi prévoit qu'un établissement public foncier doit inscrire son action dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) d'une durée maximale de 5 ans, qui tienne compte des orientations stratégiques adressées par l'Etat et la Région.

Ce document, approuvé par le Conseil d'Administration de l'Etablissement le 24 mars 2021, situe l'EPFIF au regard des enjeux de son territoire, fixe les objectifs et définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre. Le PPI est le document de stratégie et d'orientation sur lequel se fondent les conventions d'intervention foncière que l'EPFIF conclut avec les communes et intercommunalités avec qui il coopère, dans un souci de cohérence et d'efficacité. Le futur PPI fixant les modalités pour la période 2025-2029, sera approuvée au cours du premier trimestre 2025.

La feuille de route opérationnelle fixée au terme du PPI s'articule autour de plusieurs axes thématiques et transversaux :

- Créer des opportunités foncières pour répondre aux besoins de logements de tous les franciliens et de développement et relocalisation des entreprises ;
- Faire de l'action foncière un levier à la transformation écologique de l'Ile-de-France, en contribuant à l'objectif Zéro Artificialisation Nette, à l'amélioration de la biodiversité, ou en intégrant l'exemplarité environnementale au cœur du fonctionnement de l'EPFIF ;
- Accompagner tous les territoires franciliens à contribuer et structurer l'Ile-de-France, tant les territoires à enjeux que les centres-bourgs, et réduire les fractures spatiales et sociales (ORCOD IN) ;
- Faire de la gestion intercalaire des biens immobiliers un levier pour les projets urbains.

Depuis le vote de la Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), avec la création d' « Opération de Requalification des Copropriété Dégradés » (ORCOD) et en ouvrant à la possibilité pour les cas les plus complexes de déclarer d'Intérêt National certaines de ces opérations (ORCOD-IN), l'EPFIF se voit confier de nouvelles missions dans le domaine de la requalification des copropriété dégradées.

L'Etat peut confier par décret en Conseil d'Etat la responsabilité et le pilotage d'une ORCOD-IN à un EPF, qui assure, à ce titre les missions suivantes :

- Coordination des plans de sauvegarde des copropriétés du périmètre,
- Mise en œuvre du projet d'aménagement
- Acquisition et portage massif des lots au sein des copropriétés du périmètre
- Direction de projet : coordination des partenaires, définition et mise en œuvre de la stratégie et du projet urbain d'ensemble.

L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France a alors vocation à intervenir sur ces copropriétés et à acquérir des biens immobiliers très divers pour lesquels il effectue le portage foncier en lien avec la définition et la mise en œuvre de projets d'aménagement et, le cas échéant, met en œuvre les moyens nécessaires pour accompagner la scission de ces ensembles immobiliers. Les biens concernés sont des logements, des terrains mais également des centres commerciaux (mono propriétaire ou copropriété).

Créées en 2014 par la loi Alur, les ORCOD-IN ont pour objectif la requalification d'objets immobiliers complexes sous le statut de la copropriété. Ces opérations prévoient à la fois des démolitions de logements d'habitation, de centres commerciaux en copropriété (avec des évictions et des transferts) et des réhabilitations lourdes.

Dans le cadre de sa mission, l'EPFIF est amené à acquérir des biens immobiliers de toute nature par voie amiable, de préemption ou d'expropriation dont il assure le portage dans l'attente de la définition et de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Il peut être amené à libérer les locaux en réalisant les évictions utiles et dans certains cas à démolir et dépolluer les emprises.

Conformément à l'article 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 décembre 2001, l'EPFIF est soumise à un avis du directeur des services fiscaux avant acquisition. A ce titre, les expertises pourront être amenées à être présentées à la Direction Nationale de l'Intervention Domaniale afin d'obtenir une validation sur les valeurs exprimées.

A ce titre, l'expert pourra être amené à travailler avec l'avocat de l'EPF dans le cadre des procédures de fixation judiciaire des indemnités.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

L'EPF Ile-de-France se fixe un objectif de 600 M€ d'engagements nouveaux par an, une cession de fonciers pour 12 000 logements par an en fin de période (2021-2025) soit + 30% par rapport au niveau de 2020, et le développement de 4 ORCOD-IN en phase opérationnelle.

L'action de l'EPF Ile-de-France est « tous territoires » et « tous terrains », dès lors qu'il existe des projets et des gisements fonciers mobilisables.

L'estimation des biens à acquérir et/ou à libérer, se révèle parfois complexe. Pour assurer la sécurité économique et juridique de l'EPF Ile-de-France, le recours à des bureaux d'études spécialisés dans la réalisation de missions d'expertises est nécessaire : *évaluation foncière, évaluation locative, négociation et assistance à la négociation, mais également recueil et analyse de références foncières et locatives.*

3. PRESTATIONS ATTENDUES

Les soumissionnaires n'ont pas à modifier le présent cahier des charges mais peuvent y apporter des compléments qu'ils jugent nécessaires à une bonne réalisation des prestations.

Le présent marché comporte 3 missions :

- Mission n° 1 : Expertise d'évaluation immobilière
- Mission n° 2 : Expertise d'évaluation d'indemnités d'éviction et de transfert
- Mission n° 3 : Négociation et assistance à la négociation.

Le marché est un marché unique et les soumissionnaires devront donc présenter une offre pour les 3 missions.

4. Mission 1 : EVALUATION IMMOBILIERE

4.1. Définition de la prestation

La prestation attendue consiste à procéder à l'évaluation de la valeur vénale nette vendeur des biens à acquérir par l'EPFIF. La prestation portera sur des biens immobiliers de toute nature (bâtis/non-bâtis, ordinaires/atypiques) mais également des droits réels et parts sociales.

La prestation pourra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'études de faisabilité, de négociations amiables ou dans le cadre de procédures judiciaires (préemption, expropriation). Le prestataire devra en tenir compte dans ses expertises (*choix des méthodes d'évaluation appropriées*).

L'expertise des biens devra préciser les méthodes d'évaluation du bien, les éléments de référence ayant servi à l'évaluation, la consistance du bien et son état. Le rapport devra faire état des contraintes de remise en état des sites (démolition ou requalification et dépollution) sans calculer l'impact financier sur la valeur du bien.

Les biens peuvent être vacants ou occupés. En cas d'occupation, il pourra être demandé une expertise de la valeur du bien en état occupé ainsi qu'une analyse du contrat d'occupation pour savoir si une indemnité peut ou doit être allouée. Une mission d'expertise s'entend sur une unité foncière et non sur le nombre de propriétaires de cette unité.

Le rapport précisera toutes préconisations utiles à l'engagement des négociations par l'EPFIF.

Les expertises devront être conformes à la Charte de l'Évaluation du Domaine en vigueur. L'EPFIF saisira le service de l'évaluation domaniale sur la base de l'expertise afin d'obtenir un accord avec le propriétaire ou occupant concerné par l'acquisition. L'expert devra au sein de son équipe dédiée démontrer qu'une personne a déjà ces compétences

Une dégressivité des tarifs des expertises, qu'elles soient simples ou complexes, sera prévue lors de commandes d'expertises relatives à des biens similaires de par leur typologie, leur catégorie de surfaces, et leur implantation géographique (par exemples cellules d'un même centre commercial, locaux

d'activités au sein d'une même ZAE...). La dégressivité d'applique aux différents dossiers qu'elle fasse l'objet d'une ou plusieurs commandes distinctes dans le temps.

1. Expertise pour l'acquisition d'un bien simple

Sont considérés comme ayant un caractère simple les biens immobiliers (sans critère de taille) pour lesquels les valeurs de comparaisons sont nombreuses et qui ne présentent pas de complexité dans leur détention :

- Les terrains nus,
- Les logements,
- Les entrepôts,
- Les ateliers,
- Les locaux commerciaux ;
- ...

2. Expertise pour l'acquisition d'un bien complexe

Sont considérées comme ayant un caractère complexe les biens immobiliers qui présentent par leur nature, par celle de leur propriété, ou par leur usage une complexité ou une particularité.

Par exemple :

- leur nombre (plusieurs constructions de différentes natures sur une même emprise),
- la qualité ou spécificité de leur(s) propriétaire(s) (multipropriétaires, personnes morales ou personnes physiques ayant un lien avec l'occupation...),
- les biens peu courants pour lesquels les valeurs de comparaisons sont peu nombreuses ou peu de données sont disponibles (équipements et installations ou biens atypiques de caractère comme les châteaux, les grandes propriétés d'agrément, hôtel, services publics, services de santé ...),
- les centres commerciaux mono propriétaires,
- les parties communes de copropriétés (logements, bureaux, ou centres commerciaux) ou des espaces communs de volumétrie (circulations, dalles,...),
- les actifs industriels spécifiques (Seveso...),
- les parts sociales,
- les servitudes,
- les baux emphytéotiques,
- ...

4.2. : Contenu du rapport d'expertise et réunions (identique pour les acquisitions simples ou complexes)

Le rapport d'expertise (précis, documenté et argumenté) devra nécessairement comporter sauf exception justifiée (liste non exhaustive) :

- l'objet de la mission,
- la date de rédaction,
- la liste des documents et informations mis à la disposition par l'EPFIF,
- la mention et date de la visite,
- l'identification du/des biens ou droits à évaluer (adresse, désignation cadastrale...),
- la description du/des bien/s :
 - nature et consistance du/des bien/s,
 - affectation du/des bien/s (usage physique, affectation juridique ou urbanistique)
 - surface du/des terrain/s et du/des bâtiment/s
 - état d'entretien général du/des biens et ses équipements (appréciation qualitative)
 - éventuelles spécificités des caractéristiques du bien au regard des marchés standardisés de l'immobilier résidentiel et d'entreprise et impact sur la valorisation
- la situation locative du bien,
- une étude de marché qui devra être réalisée sur la base d'éléments de référence pertinents (proches et récents) et de sources diverses (transactions similaires, jurisprudences comparables, etc.). Cette étude devra être mise en perspective avec le bien objet de la prestation. Elle devra être suffisamment détaillée pour permettre une bonne compréhension.
- la présentation des méthodes de détermination du prix (justification des méthodes employées) – minimum 2 méthodes,
- les réserves éventuelles,
- les conclusions.

S'agissant plus particulièrement de l'évaluation des parts sociales, le rapport devra comprendre une étude sur les incidences notamment fiscales tant pour le vendeur que pour l'EPFIF.

Par ailleurs, s'agissant de l'évaluation d'emprises présentant des risques de pollution (identifiés par l'EPFIF), le rapport devra faire mention de cette contrainte sans calculer l'impact financier sur la valeur du bien.

Si la visite du bien n'est pas possible ou que les documents nécessaires à l'expertise ne sont pas obtenus, le tarif de la prestation sera ajusté en conséquence, au regard du prix unitaire indiqué au BPU selon les prestations effectivement réalisées : visite du bien, collecte des pièces juridiques et comptables, rapport d'expertise.

La remise du rapport fera l'objet d'un ou plusieurs retours téléphoniques / courriels ou réunions de validation par l'EPFIF avant son édition définitive. Le rapport précisera toutes préconisations utiles à l'engagement des négociations par l'EPFIF.

Les prestataires s'engagent à participer à toute réunion où leur présence sera exigée (deux réunions sont comprises pour la réalisation des expertises en plus de la visite du site). Toute réunion supplémentaire fera l'objet d'une facturation, indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires (base prix unitaires poste 17 à 19 du BPU).

3. Mise à jour d'une expertise

Dans le cadre de projets de long-terme, l'EPIF pourra solliciter des actualisations des expertises réalisées. Il s'agira de prendre en compte les nouveaux paramètres descriptifs du bien (situation d'occupation, évolution de l'état d'entretien, etc.) vérifier l'évolution des prix des biens du même type (conforter les références) et l'existence d'éventuelles nouvelles jurisprudences impactant l'expertise.

4. Contenu de la mise à jour

La mise à jour d'une expertise reprend le document initialement établi (cf : 4.4) en modifiant la date et les éléments ayant évolué depuis la première expertise réalisée.

5. Avis sur un dossier pour une acquisition

Un avis sur dossier pourra être sollicité au vu de la proposition de cession du propriétaire ou d'une expertise déjà réalisée par un professionnel. Il s'agira de vérifier le choix et la régularité des méthodes d'évaluation et références utilisées, et fournir un avis général sur la cohérence des évaluations, sans réaliser pour autant une expertise des immeubles.

L'avis sur dossier devra préciser la méthode ou les méthodes d'évaluation du bien, les éléments de référence ayant servi à l'évaluation, la consistance du bien et son état.

Le rapport devra faire état des contraintes de remise en état des sites (démolition et dépollution).

Le rapport devra reprendre l'ensemble des éléments permettant d'avoir un regard critique sur la proposition de partie vendeuse.

Cet avis doit permettre de confronter des arguments tangibles dans le cadre d'une négociation.

4.3. Contenu de la note Avis sur dossier et réunions

Cette dernière devra comprendre :

- l'objet de la mission
- la date de rédaction
- la liste des documents et informations mis à la disposition de l'EPIF
- l'identification du/des biens ou droits à évaluer (adresse, désignation cadastrale...)
- la description du bien
- la situation locative du bien

- la vérification du choix et de la régularité des méthodes d'évaluation utilisées
- un diagnostic général sur la cohérence du dossier remis pour avis
- les réserves éventuelles
- les conclusions.

La remise du rapport fera l'objet d'un ou plusieurs retours téléphoniques / courriels ou réunions de validation par l'EPFIF avant son édition définitive. Le rapport précisera toutes préconisations utiles à l'engagement des négociations par l'EPFIF.

Les prestataires s'engagent à participer à toute réunion où leur présence sera exigée (une réunion est comprise pour la réalisation d'un avis sur dossier). Toute réunion supplémentaire fera l'objet d'une facturation, indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires.

6. Expertise « flash » - Faisceau de références immobilières

Cette mission vise à produire à l'EPFIF, dans des délais brefs, un nombre important de références immobilières pertinentes et de sources variées permettant de renseigner la valeur vénale moyenne et la fourchette de valeurs d'un type de bien dans un marché.

Les éléments de référence devront être précis (situation, date des transactions, descriptions des biens, nature des vendeurs et des acquéreurs dans la mesure du possible, sources d'information, références de publication, etc.) de manière à ce que, le cas échéant, ces références puissent être reprises par la Direction Nationale d'Intervention Domaniale (DNID) et produites par l'EPFIF dans le cadre d'une procédure judiciaire.

L'EPFIF saisira le prestataire pour un type de bien précis, sur la base d'un descriptif du bien dont la valeur vénale moyenne est recherchée. Les documents seront transmis au format disponible.

Dans le cadre de cette expertise, la visite du bien ne sera donc pas exigée.

L'expertise flash s'entend par typologie de biens ou typologie d'activités

4.4. Contenu de l'expertise « flash » et réunions

Le livrable de l'expertise Flash est un tableur au format xls contenant les coordonnées géographiques des références, accompagné d'une note de synthèse.

La remise du rapport fera l'objet d'un ou plusieurs retours téléphoniques / courriels de validation avec l'EPFIF avant son édition définitive. Il sera communiqué à l'EPFIF en pièce jointe d'un courriel avec accusé de réception. La mission expertise flash ne comporte pas de réunion, toute réunion fera l'objet d'une facturation supplémentaire (base prix unitaires poste 17 à 19 du BPU).

5. Mission 2 : EVALUATION DES INDEMNITES D'EVICION

5.1. Définition de la prestation

La prestation attendue consiste à procéder à l'évaluation des indemnités d'éviction (valeur marchande du fonds de commerce, valeur du droit au bail et indemnités accessoires) ou de transfert pour des biens occupés à titre commercial, professionnel ou d'habitation. L'expertise devra être fondée sur la réglementation (procédures administratives d'implantation, autorisations d'exploitations, cession industrielle...) et la jurisprudence spécifique à l'occupation.

5.2. Expertise pour une éviction

S'agissant des indemnités d'éviction en cas de baux commerciaux, artisanaux ou industriels, les expertises porteront sur :

1. En cas d'éviction pure et simple

- La valeur marchande du fonds de commerce,
- Les indemnités accessoires.

2. En cas de transfert du fonds de commerce

- La valeur du droit au bail,
- Les indemnités accessoires
- Coûts déménagement, travaux installation.

La prestation pourra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'études de faisabilité économique, de négociations amiables ou dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Le prestataire devra en tenir compte dans ses expertises (*choix des méthodes d'évaluation*).

Un tarif dégressif sera appliqué en cas d'occupation sur un même lieu géographique d'activité ou de commerces représentant le même type de commerces.

5.3. Contenu du rapport d'expertise et réunions

Le rapport d'expertise (précis, documenté et argumenté) devra nécessairement comporter sauf exception justifiée (liste non exhaustive) :

- l'objet de la mission,
- la date de rédaction,
- la liste des documents et informations mis à la disposition par l'EPFIF,
- la mention et date de la visite,
- l'identification du/des biens ou droits à évaluer (adresse, désignation cadastrale...),
- l'identification de l'occupant (raison sociale, siren, statut juridique, activité, données comptables à obtenir par le prestataire auprès de l'occupant, surfaces occupées)
- une analyse juridique des baux (période de dénonciation, clauses exorbitantes, réévaluation des loyers, requalification, etc.).

- la description du/des bien/s :

- nature et consistance du/des bien/s,
- affectation du/des bien/s (usage physique, affectation juridique ou urbanistique)
- surface du/des terrain/s et du/des bâtiment/s
- état d'entretien général du/des biens et ses équipements (appréciation qualitative)
- la situation locative du bien,
- éventuelles spécificités des caractéristiques du bien au regard des marchés standardisés de l'immobilier résidentiel et d'entreprise et impact sur la valorisation
- des photos issues de la visite illustreront cette description

- une étude de marché, réalisée sur la base d'éléments de référence pertinents (proches et récents) et de sources diverses (transactions similaires, jurisprudences comparables, etc.). Cette étude devra être mise en perspective avec la situation d'occupation du bien objet de la prestation. Elle devra être suffisamment détaillée pour permettre une bonne compréhension

- la présentation des méthodes d'évaluation de chaque indemnité (justification des méthodes et/ou des ratios employés par poste d'indemnisation, présentation des références et bases légales et jurisprudentielles spécifiques à l'activité de l'entreprise),

- les réserves éventuelles,

- les conclusions.

La remise du rapport fera l'objet d'un ou plusieurs retours téléphoniques / courriels ou réunions de validation par l'EPFIF avant son édition définitive. Le rapport précisera toutes préconisations utiles à l'engagement des négociations par l'EPFIF.

Les prestataires s'engagent à participer à toute réunion où leur présence sera exigée (deux réunions sont comprises pour la réalisation des expertises, en plus de la visite du site), toute réunion supplémentaire fera l'objet d'une facturation, indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires (base prix unitaires poste 17 à 19 du BPU).

Si la visite du bien n'est pas possible ou que les documents nécessaires à l'expertise ne sont pas obtenus, le tarif de la prestation sera ajusté en conséquence, au regard du prix unitaire indiqué au BPU selon les prestations effectivement réalisées : visite du bien, collecte des pièces juridiques et comptables, rapport d'expertise.

7. Mise à jour d'une expertise d'éviction / transfert

L'EPFIF pourra solliciter des mises à jour d'expertises déjà réalisées. Il s'agira de prendre en compte les nouveaux paramètres du bien (données comptables et financières, analyse du bail, activité, etc.), d'actualiser les références mobilisées en cas d'évolution du marché et de compléter l'analyse jurisprudentielle le cas échéant.

8. Contenu de la mise à jour

La mise à jour reprend le document établi en première instance (cf : 5.3) en modifiant la date et les éléments ayant évolué depuis la première expertise.

9. Avis sur dossier pour une éviction / Contre-expertise

Un avis sur dossier pourra être sollicité au vu de la proposition de l'occupant ou d'une expertise déjà réalisée par un professionnel. Il s'agira de vérifier le choix et la régularité des méthodes d'évaluation utilisées et des références, et de fournir un avis général sur la cohérence des évaluations, sans réaliser pour autant une expertise des indemnités d'éviction.

Le rapport devra reprendre l'ensemble des éléments permettant d'avoir un regard critique sur la proposition de la partie à évincer.

Cet avis doit permettre de confronter des arguments tangibles dans le cadre d'une négociation.

5.4. Contenu de la note Avis sur dossier et réunions

Cette dernière devra comprendre :

- l'objet de la mission
- la date de rédaction
- la liste des documents et informations mis à la disposition de l'EPFIF
- l'identification du/des biens ou droits à évaluer (adresse, désignation cadastrale)
- la description du bien
- la situation locative du bien
- la vérification du choix et de la régularité des méthodes d'évaluation utilisées
- un diagnostic général sur la cohérence du dossier remis pour avis
- les réserves éventuelles
- les conclusions.

La remise du rapport fera l'objet d'un ou plusieurs retours téléphoniques / courriels ou réunions de validation par l'EPFIF avant son édition définitive. Le rapport précisera toutes préconisations utiles à l'engagement des négociations par l'EPFIF.

Les prestataires s'engagent à participer à toute réunion où leur présence sera exigée (une réunion est comprise pour la réalisation d'un avis sur dossier). Toute réunion supplémentaire fera l'objet d'une facturation, indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires (base prix unitaires poste 17 à 19 du BPU).

5.5. Expertise « flash » - Faisceau de références foncières et locatives

Dans le cadre de l'évaluation d'une indemnité d'éviction, cette mission vise à produire à l'EPFIF, dans des délais brefs, un nombre important de références foncières et locatives pertinentes et de sources variées.

Les éléments de référence devront être précis (situation, descriptions des biens, nature des preneurs dans la mesure du possible, sources d'information, références de publication, etc.) de manière à ce que,

le cas échéant, ces références puissent être reprises par la Direction Nationale d'Intervention Domaniale (DNID) et produites par l'EPFIF dans le cadre d'une procédure judiciaire.

5.6. Contenu de l'expertise « flash » et réunions

Le livrable de l'expertise Flash est un tableur au format .xls contenant les coordonnées géographiques des références, accompagné d'une note de synthèse.

La remise du rapport fera l'objet d'un ou plusieurs retours téléphoniques / courriels de validation avec l'EPFIF avant son édition définitive. Il sera communiqué à l'EPFIF en pièce jointe d'un courriel avec accusé de réception. La mission expertise flash ne comporte pas de réunion, toute réunion fera l'objet d'une facturation, indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires.

6. Mission 3 : NEGOCIATION ET ASSISTANCE A LA NEGOCIATION

6.1. Négociation

Pour un bien ayant préalablement fait l'objet d'une expertise visée ci-dessus, avant l'engagement de tous pourparlers, l'expert devra obtenir de l'EPFIF un accord sur les conditions et modalités à proposer.

Les échanges entre le propriétaire ou occupant et l'expert feront l'objet d'un reporting régulier et devront permettre à l'EPF de saisir les services de la DNID avec toutes les pièces comptables et les justificatifs nécessaires pour obtenir un avis favorable.

Toute émission d'offre sera précédée obligatoirement d'un accord écrit de l'EPFIF sur les modalités offertes.

L'intervention de l'expert permettant la conclusion d'un accord (acquisition, protocole etc.) fera l'objet d'une rémunération spécifique au moment de la réitération soit par acte authentique soit par acte sous seing privé de l'accord. La mission de négociation en direct par l'expert comprend trois réunions avec l'EPF. Les rencontres avec les propriétaires ou occupants, les échanges téléphoniques, mails, ... font partie de la mission sans que ceux-ci puissent être comptabilisés.

L'expert a une obligation de moyens pour cette mission et devra pouvoir justifier, à tout moment, des actions entreprises pour mener à bien les négociations.

6.2. Assistance à la négociation ou réunions supplémentaires

Pour un bien ayant fait l'objet d'une expertise visée ci-dessus, l'expert pourra être amené à assurer une assistance à la négociation en participant notamment aux différentes réunions de négociation et en soumettant éventuellement des contrepropositions, des solutions permettant de disposer des biens à des conditions économiques et financières acceptables au regard des contraintes du projet et des réalités du marché.

Les négociations resteront toutefois menées directement par l'EPFIF.

CCTP Expertises - Accords-cadres à bons de commande

Les réunions supplémentaires concernent principalement les réunions d'échange et de présentation des résultats, et sont complétées d'échanges téléphoniques, compris dans les prestations, pour la validation des rapports définitifs

Il est rappelé que les montants des prix unitaires :

- pour la réalisation des expertises (acquisition et éviction) incluent **deux réunions**.
- pour la réalisation de la mission « avis sur dossier » incluent **une réunion**.
- aucune réunion « présentielle » n'est comprise pour l'expertise flash.
- pour la négociation en direct par l'expert incluent **trois réunions** avec l'EPF

Toute réunion supplémentaire sera indiquée lors de la passation du bon de commande et fera l'objet d'une facturation indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires (base prix unitaires poste 17 à 19 du BPU).

7. DELAIS D'EXECUTION

Le prestataire a un rôle d'expert mais aussi de conseil auprès de l'EPFIF.

	Délais classiques (jours calendaires)	Point de départ	Délais en urgence maxima (jours calendaires)
Mission 1			
Expertise pour une acquisition simple	30 jours	A compter de la visite et obtention des pièces juridiques et comptables	10 jours
	15 jours	A compter du constat par l'EPF de l'impossibilité de visite ou de la non obtention des pièces juridiques ou comptables	5 jours
Délai supplémentaire à partir de 2 expertises	30 jours supplémentaires	A compter de la visite et obtention des pièces juridiques et comptables	10 jours
	15 jours supplémentaires	A compter du constat par l'EPF de l'impossibilité de visite ou de la non obtention des pièces juridiques ou comptables	5 jours
Expertise pour une acquisition complexe	60 jours	A compter de la visite et obtention des pièces juridiques et comptables	15 jours
	15 jours	A compter du constat par l'EPF de l'impossibilité de	5 jours

CCTP Expertises - Accords-cadres à bons de commande

		visite ou de la non obtention des pièces juridiques ou comptables	
Délai supplémentaire à partir de 2 expertises	30 jours	A compter de la visite et obtention des pièces juridiques et comptables	10 jours
	15 jours	A compter du constat par l'EPF de l'impossibilité de visite ou de la non obtention des pièces juridiques ou comptables	5 jours
Avis sur un dossier pour acquisition	30 jours	A compter de la transmission du dossier	15 jours
Expertise flash	30 jours	A compter de la transmission du dossier	15 jours

Mission 2			
Expertise pour une éviction seule	30 jours	A compter de la visite et obtention des pièces juridiques et comptables	10 jours
	15 jours	A compter du constat par l'EPF de l'impossibilité de visite ou de la non obtention des pièces juridiques ou comptables	5 jours
Délai supplémentaire à partir de 2 expertises	15 jours	A compter de la visite et obtention des pièces juridiques et comptables	5 jours
Contre-expertise pour une éviction	15 jours	A compter de la transmission du dossier	5 jours
Eviction flash	15 jours	A compter de la transmission du dossier	5 jours
Mission 3			
Négociation	Jusqu'à la réitération par acte de l'accord		Sans objet

En cas de prestations urgente, le taux de majoration renseigné par le titulaire au sein de l'article 5 de l'Acte d'engagement ainsi que dans le DQE valant BPU sera ajouté au(x) bon(s) de commande concerné(s). Ce pourcentage de majoration ne peut excéder les 10%.

8. MISE EN OEUVRE

Le prestataire joue un rôle d'expert mais aussi de conseil auprès de l'EPFIF.

Le prestataire a une obligation de confidentialité vis-à-vis des tiers.

Le prestataire devra désigner un interlocuteur privilégié dans le cadre de la gestion et du suivi du présent marché.

Les prestataires s'engagent à visiter les biens dans les missions d'évaluations immobilières et d'indemnités d'évictions. La visite se fait sur rendez-vous avec l'occupant et ou le propriétaire. En cas d'impossibilité de visite et / ou de récupération des données comptables auprès de l'occupant dans une évaluation en indemnités d'évictions, le montant de la prestation sera ajusté.

Les échanges téléphoniques / courriels liés à la validation du rapport définitif sont compris dans les prestations. Les prestataires s'engagent en outre à participer à toute réunion où leur présence sera exigée (deux réunions sont comprises pour la réalisation des expertises (acquisition et éviction), une réunion est comprise pour la réalisation d'un avis sur dossier, toute réunion supplémentaire fera l'objet d'une facturation, indiquée dans le Bordereau des Prix Unitaires (base prix unitaires poste 17 à 19 du BPU). La mission expertise flash ne comporte pas de réunion par principe).

L'EPFIF mettra à disposition tous les documents dont il disposerait sur les biens faisant l'objet de l'évaluation. Les documents seront transmis au format disponible. Il convient de préciser que dans certains cas, l'évaluation pourra être sollicitée sans qu'il soit possible d'accéder au bien à expertiser, ni d'obtenir certains documents. Par ailleurs, le prestataire a connaissance que les sites à visiter sont parfois dans des états potentiellement dangereux et il devra en tenir compte. CCTP – Expertises d'évaluation foncières, locatives et d'assistance à la négociation pour le compte de l'EPF Ile-de-France.

9. FORME DES RENDUS

Pour l'ensemble des lots techniques, les résultats de la mission de l'expert prendront la forme d'un rapport remis par le titulaire en version électronique aux formats PDF, Word, Excel (tableur avec les coordonnées géographiques pour les références de prix), Powerpoint ou tout autre format informatique communément admis., n'incluant que des polices au standard WINDOWS en pièce jointe d'un courriel avec accusé de réception. Si nécessaire, les productions devront être signées à l'aide d'un certificat de signature électronique en cours de validité, par une personne habilitée à engager le titulaire.

La remise des rapports visés ci-dessus, sauf réserves émises par le pouvoir adjudicateur, fixera la date de réception des prestations.