



livre blanc

**LES NOUVEAUX ENJEUX  
DES ESH**

  
**AGYSOFT**  
PROGICIEL & SERVICES





## Edito

Ne manquons pas cette nouvelle occasion pour le rappeler : les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) jouent un rôle critique et de première importance dans la société française, en tant qu'aménageurs des villes et des territoires. Et ce rôle critique, cette mission d'intérêt général qui leur est confiée par l'Etat, elles ont particulièrement à cœur de s'y investir pleinement, en donnant satisfaction.

Et quelle mission ! Construire chaque année la moitié, peu ou prou, des logements sociaux du pays, soit environ 50.000 logements nouveaux, répondre au quotidien aux attentes de 5 millions de personnes logées, réhabiliter pour lutter contre la vétusté, tisser des liens avec les associations pour améliorer la vie des quartiers, s'accorder avec les collectivités dans les projets, dynamiser le tissu économique local... Une mission divisée en multiples, où l'humain tient toujours une place prépondérante.

L'humain en ligne de mire, mais avec l'équilibre économique à respecter aussi, et toujours plus de pressions : réglementaires, financières, environnementales... sur fond de regroupements, aujourd'hui, avec la crainte que cela peut impliquer pour certaines ESH. Pas facile pour elles de réaliser en permanence le grand-écart !

L'objectif de ce livre-blanc est donc de donner la parole. D'abord à des experts juridiques, qui analysent les impacts – apports ou contraintes - pour les ESH de la dématérialisation, de la loi ELAN ou encore des modifications de la norme NF P03-001 qui leur est dédiée. La parole aussi à trois ESH qui font face aux problématiques quotidiennes des... ESH. La parole enfin à une chef de Produit qui présente une solution, parmi d'autres. Des paroles qui, peut-être, peuvent faire gagner un peu de compréhension et un peu de temps.

**Christophe Gardent**

Président du Groupe Ach@t Solutions

## Nouveaux cadres juridiques

Dématérialisation, loi ELAN et regroupements, soumission au Code de la commande publique : le calendrier de l'Etat n'en finit pas d'imposer de nouveaux défis aux ESH.

**Décembre 2017**..... Adoption du plan de transformation numérique de la commande publique

**Avril 2018**..... Obligation de prendre en compte les candidatures « DUME » (Document Unique de Marché Européen)

**1<sup>er</sup> octobre 2018**..... Obligation de dématérialisation de toute la chaîne de passation des marchés publics

Cette obligation apporte son lot de contraintes aux ESH, qui doivent adopter de nouvelles habitudes et procédures exemptes de tout « papier », mais aussi des bénéfices :

- ◆ Plus de rigueur et plus de transparence grâce à la traçabilité
- ◆ Des modes de candidature simplifiés qui laissent plus de temps aux acheteurs pour négocier et analyser la qualité des réponses
- ◆ In fine : une meilleure maîtrise des achats pour tout l'ESH



**Pour en savoir plus, rendez-vous en page 6**

**25 novembre 2018**..... La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) entre en vigueur

Parmi ses dispositifs majeurs, la loi ELAN impose une restructuration des organismes de logement social, ESH inclus, en instaurant une « obligation à ceux dont la taille ne permet pas d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe ». Outre cette obligation de regroupements, qui bouleverse actuellement le paysage des ESH dans l'hexagone, la loi ELAN modifie le cadre juridique de la réalisation des logements sociaux, en impactant au passage les relations avec les maîtres d'œuvre et les entreprises de travaux.



**Pour en savoir plus, rendez-vous en page 9**



**1<sup>er</sup> avril 2019**..... Soumission des ESH au Code de la commande publique

Pour se soumettre à cette obligation, les ESH ont à leur disposition un CCAG applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés, la Norme AFNOR NF P03-001, dédié à la catégorie « autres acheteurs » du code, à laquelle ils appartiennent. Ce CCAG présente des spécificités avantageuses par rapport à celui des Marchés Publics de Travaux. Modernisé en octobre 2017, il permet aux ESH d'appliquer des règles plus adaptées à leur statut de personne morale de droit privé et donc d'alléger leurs cahiers des clauses particulières.



**Pour en savoir plus, rendez-vous en page 12**

**1<sup>er</sup> janvier 2020**..... Dématérialisation de la facturation

RATP Habitat se prépare activement pour les échéances 2020 et au-delà, en matière de dématérialisation. Pour anticiper le « tout démat » attendu, cette ESH a choisi **Marco<sup>Web</sup>**, la solution d'Agyssoft. Bénéfices : rigueur juridique, gains de temps et sérénité face aux évolutions réglementaires.



**Pour en savoir plus, rendez-vous en page 18**

**1<sup>er</sup> janvier 2021**..... Date limite donnée aux ESH pour atteindre le seuil de 12.000 logements ou, à défaut, rejoindre un regroupement pour atteindre ledit seuil ou se regrouper

**D'ici fin 2022**..... Dématérialisation de toute l'exécution

## Dématérialisation

### Des contraintes pour les ESH, mais assorties de nombreux avantages

**Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, les ESH ont l'obligation de dématérialiser toute la chaîne de passation de leurs marchés publics.** Au-delà des contraintes à gérer, cette nouvelle étape imposée par l'Etat, est aussi synonyme de bénéfices, dont la transparence et la maîtrise des achats.

Colonne vertébrale du grand chantier de réforme de la commande publique, la dématérialisation, devenue « démat » pour les intimes qui la côtoient depuis les années 2000, va s'étaler jusqu'en 2022. Sauf retard, évidemment : mais quel chantier n'en a pas ? Ce n'est pas aux ESH que nous allons l'apprendre.



En osant la comparaison avec la construction d'un bâtiment, les ESH disposent pour leur chantier de démat d'un plan finalisé et adopté par l'Etat en décembre 2017, le fameux **plan de transformation numérique de la commande publique**.

« Toutes, dans leur grande majorité, ont déjà posé les fondations de leur démat avec le profil acheteur, » souligne Alexis Stouffs, juriste consultant chez Agysoft. « Ce dernier répond en effet aux obligations des ESH, depuis 2012, de publier en ligne, via des plates-formes de dématérialisation réglementaires (les profils acheteurs), les DCE de leurs marchés estimés à plus de 90.000

euros et d'accepter les réponses effectuées par ce biais. » Et elles disposent depuis avril 2018, avec le DUME (Document Unique de Marché Européen), d'huisseries harmonisées prêtes à l'emploi.

#### Le tournant du 1<sup>er</sup> octobre 2018

Certes, l'adhésion à un profil acheteur ou encore la prise en charge de réponses numériques, au format DUME ou pas, ont un peu bousculé les habitudes des acheteurs. Mais, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, c'est toute l'organisation de l'achat dans les ESH qui est impactée.

« L'obligation porte désormais sur une dématérialisation de la chaîne de passation des marchés publics et sur la publication des données essentielles des contrats notifiés (Voir encadré), pour tout marché dès 40.000 euros », précise Alexis Stouffs.

Toutes les étapes de la passation (qu'on pourrait comparer au premier étage du bâtiment) sont concernées et doivent s'effectuer sur support et par voie électroniques : La mise à disposition des documents de la consultation, la réception des candidatures et des offres, les échanges entre acheteurs et entreprises (questions/réponses, compléments d'information, négociations...) et les notifications des décisions, lettres de rejet comme envoi des contrats. Avec en sus, une obligation de traçabilité des documents et des échanges.

« Tout document papier intervenant dans la procédure de passation est désormais considéré comme irrégulier », insiste Alexis Stouffs. « Pour les ESH, qui dans leur majorité sont très utilisatrices de papier, les contraintes imposées sont fortes. »

# 7 avantages

## de la dématérialisation de la passation pour l'ESH

- ◆ Principe d'égalité pour tous les fournisseurs
- ◆ Traçabilité garantie auprès des actionnaires et des prestataires
- ◆ Possibilité de démontrer le renouvellement du parc d'attribution
- ◆ Réduction à minima des recours qui ralentissent les travaux
- ◆ Opportunité pour mieux négocier
- ◆ Simplification du traitement des candidatures et des échanges avec les candidats
- ◆ Possibilité de relancer automatiquement les candidats

### Open data : la publication obligatoire des données essentielles

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, transparence oblige, les ESH ont aussi l'obligation de publier « les données essentielles » de chaque marché notifié, sur le profil d'acheteur et sur [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr).

Ces données doivent être accessibles en consultation et en téléchargement, et ce, au plus tard 2 mois après la notification et durant 5 ans après l'exécution.

Sont à publier pour chaque marché notifié : le numéro d'identification unique, l'objet, le nom de l'acheteur et son SIRET, les titulaires et leurs SIRET (ou numéro de TVA intra), la nature (marché, accord-cadre ...), la procédure de passation, le montant, la forme de variation des prix, le CPV, le lieu d'exécution et son code INSEE, la date de notification et la durée en nombre de mois.

## Quelles contraintes pour les ESH ?

Tout d'abord, concernant la réception et le traitement des candidatures électroniques, par les différents intervenants du pouvoir adjudicateur de l'ESH. A ce niveau, les candidats bénéficient du principe du « dites-le-nous-une-fois » : ils n'ont plus à fournir leurs attestations fiscales et sociales, dès lors qu'ils ont déjà candidaté et que les documents déjà fournis sont encore en cours de validité. Ce qui impose aux ESH une historisation rigoureuse de toutes les candidatures.

La correspondance durant la phase d'attribution doit elle-aussi être numérique, horodatée, avec expéditeur et destinataire bien identifiés. « *Au sein de l'ESH, cette contrainte peut imposer une réorganisation des rôles et habilitations : Qui répond aux demandes simples ? Qui négocie : le service qui achète ou le service central en charge de l'achat public ?* » Même contrainte pour les courriers de notification, nombreux dans les marchés de travaux faisant intervenir une pluralité de métiers et d'artisans ; la procédure là aussi est à repenser.

« *Bien sûr, la tentation est grande dans les ESH de conserver le papier entre services, mais ce serait une erreur, car la traçabilité et la transparence en interne, ont aussi leur importance,* » juge Alexis Stouffs. « *Le mieux est d'adopter plutôt les mêmes outils en interne qu'avec les tiers – maîtres d'œuvres, entreprises, artisans... –, comme un profil acheteur, une messagerie et un parapheur électroniques, conformes avec les nouvelles réglementations.* »

## Comment transformer ces contraintes en bénéfices ?

« Malgré le risque d'annulation du marché en cas de recours, nombre d'ESH continuent de négocier via le papier ou d'échanger des courriers papier avec certains candidats », remarque Alexis Stouffs. « Mais c'est dommageable pour elles car cette dématérialisation de bout en bout de la passation des marchés est porteuse de bénéfices. »

### Premier bénéfice

**Une meilleure maîtrise des achats**, grâce à la transparence, mais aussi à la responsabilisation qu'induit la redéfinition des rôles dans les négociations, par exemple. Un bon point pour l'équilibre financier des ESH qui sont avant tout des entreprises commerciales.

### Deuxième bénéfice

**La garantie de rigueur juridique** comme la transparence et la traçabilité imposées, minimisent les risques de recours. Ces mêmes recours qui ralentissent des marchés de construction ou de réhabilitation, parfois critiques, et en alourdissent les coûts.

### Troisième bénéfice

**La simplification des modes de candidature et l'uniformisation apportée par le DUME**, facilitent le travail des acheteurs. Et ils ont un meilleur cadre pour définir les besoins ou imposer de précisions dans les candidatures. Même le « Dites-le-nous une fois », en évitant les redondances dans la communication des pièces, permet un recentrage sur l'essentiel.

« Enfin, une ESH dont la chaîne de passation est totalement dématérialisée, y compris en interne, sera prête pour les échéances à venir », conclut Alexis Stouffs. « A savoir : la facturation, dès janvier 2020, et toute l'exécution, y compris avenants et réception des travaux, d'ici 2022. »

## Emmaüs Habitat adopte Marco<sup>Web</sup> pour la transformation numérique de sa commande publique



« Emmaüs Habitat gère 14 000 logements avec un effectif de 250 personnes, dont 116 gardiens », explique Sylvain Said, Chef du service Développement Durable et Construction au sein de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage. Cette ESH réalisait depuis toujours ses marchés publics avec des outils bureautiques, des documents-types qu'il fallait adapter pour chaque opération avec des mises à jour et des copier-coller entre documents-types et nouveaux dossiers.

« Le plan de transformation numérique de la commande publique en 2017, nous a obligé à revoir ce fonctionnement » poursuit Sylvain Said. « Nous devons en effet réécrire tous nos documents-types, pour les mettre à jour avec les nouvelles réglementations et lois. Un vrai défi en l'absence d'une direction juridique et d'un service Achats ! »

### La sérénité en plus : Agysoft assure les évolutions !

Fort de ce constat, Emmaüs Habitat décide en 2017 de se doter d'un vrai logiciel de gestion de la commande publique et porte son choix sur **Marco<sup>Web</sup>**, en mode SaaS. « Nous aurions dû le faire plus tôt, tant les bénéfices sont importants », conclut Sylvain Said. « Nous avons gagné en temps sur la rédaction, le lancement et la gestion de nos appels d'offres, mais aussi et surtout en sécurité juridique – nos documents sont désormais homogènes et rigoureux, un bon point auprès des fournisseurs – et surtout, grâce au module Démat AWS, acquis en 2018, nous étions dématérialisés en temps et en heure. Et nous sommes désormais sereins face aux prochaines évolutions réglementaires : Agysoft s'en charge pour nous ! »

## Avis d'expert

### Loi ELAN : plus de facilités pour les marchés de travaux, mais attention au tissu local

Entrée en vigueur le 25 novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) modifie le cadre juridique de la réalisation des logements sociaux, en impactant au passage les relations avec les maîtres d'œuvre et les entreprises de travaux.



#### Explications par Stéphane Volle,

Intervenant marchés publics à l'Université de Droit de Montpellier et Consultant Juridique chez Agyssoft

#### Que change en profondeur la loi ELAN pour les achats des ESH ?

**Stéphane Volle (SV) :** Cette loi assouplit l'ancien cadre juridique imposé aux ESH, mais aussi aux OPH, pour la réalisation des logements sociaux ; un cadre juridique qui était basé notamment sur la loi MOP (Maîtrise d'Ouvrage Publique). L'assouplissement pour les OPH est beaucoup plus important que pour les ESH qui étaient déjà dispensées du respect de la loi MOP pour la réalisation de logements autres que pour le locatif aidé. Pour les ESH, ELAN modifie essentiellement la donne dans la relation avec les maîtrises d'œuvre, au niveau des concours, d'une part, et de l'attribution des missions, d'autre part. Et cette nouvelle loi permet désormais de recourir librement aux marchés de conception-réalisation.

#### Que dit exactement la loi ELAN concernant les concours de maîtrises d'œuvre ?

**SV :** ELAN annule l'obligation de lancer un concours de maîtrises d'œuvre pour un projet de construction, et ce, même si le montant estimatif des honoraires du maître d'œuvre dépasse 214 000 € HT. Au-delà de ce seuil, ce concours peut désormais être remplacé par d'autres procédures formalisées mentionnées par le Code de la Commande Publique. La procédure avec négociation est dans ce cas pertinente, mais l'appel d'offres n'est pas recommandé même s'il est juridiquement possible. Il convient en effet que le maître d'ouvrage négocie avec les candidats maîtres d'œuvre pour obtenir la meilleure offre possible. En pratique les ESH pourront continuer de lancer des concours, et devront dans ce cas réunir un jury respectant la règle du tiers de membres qualifiés et procéder en deux phases, ce qui prend plus de temps qu'un simple appel d'offres ouvert.

### **Quel avantage confère aussi la loi ELAN dans le travail avec les maîtrises d'œuvre ?**

**SV :** Auparavant les ESH, dans le cadre de la loi MOP, avaient pour obligation de confier aux maîtrises d'œuvre un ensemble insécable de missions, allant de l'esquisse ou de l'avant-projet jusqu'à l'assistance à la réception. Aujourd'hui la loi ELAN permet de leur confier des éléments à la carte. Les ESH peuvent donc capitaliser sur des savoir-faire et des compétences en interne pour réaliser eux-mêmes certaines missions, comme le pilotage du chantier. Cette facilité offerte par la loi ELAN est donc un levier de réduction de certains coûts, perçus comme imposés dans le cadre juridique précédent.

### **Enfin, que modifie la loi ELAN concernant les marchés de conception-réalisation ?**

**SV :** La loi ELAN facilite le recours à cette procédure, qui était déjà toutefois possible, mais sur dérogation, dans des contextes bien définis d'amélioration de l'efficacité énergétique ou pour des motifs d'ordre technique. Cette faculté est désormais étendue aux bâtiments neufs dépassant la réglementation thermique en vigueur. Le droit commun, dans la construction, impose au maître d'ouvrage de lancer une consultation de maîtrise d'œuvre, qui l'aide ensuite à passer les contrats avec les entreprises de travaux. Avant la loi ELAN, les ESH en tant que maîtres d'ouvrage, pouvaient déjà recourir librement aux marchés de conception-réalisation pour les logements locatifs mais ce « régime de faveur » étant censé prendre fin au 31 décembre 2018. Avec la loi ELAN, le libre recours à la conception-réalisation est pérennisé sans échéance. La passation d'un marché de conception-réalisation présente plusieurs avantages pour le maître d'ouvrage : gain sur les délais, allègement des procédures administratives, lisibilité du prix.

### **N'y-a-t'il pas un risque pour le tissu économique local, avec cette banalisation possible des marchés de conception /réalisation ?**

**SV :** Oui et non. Oui, dans le sens où, dans les marchés de conception/réalisation, seuls les grands prestataires du bâtiment peuvent rivaliser, puisque l'accès en devient très difficile, voire presque impossible, pour les petites entreprises et les artisans locaux, si ce n'est par le biais de la sous-traitance. Mais il est aussi important de bien comprendre que la loi ELAN assouplit, certes, mais n'impose rien : il n'y a aucune obligation. Ce qui signifie qu'une ESH qui porte dans ses valeurs le souhait de dynamiser le tissu économique local, peut très bien choisir de différencier ses marchés de maîtrise d'œuvre et de réalisation.



### Loi ELAN – En savoir plus

La loi n°2018-1021, dite ELAN, portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a été publiée au Journal Officiel (JORF) du 24 novembre 2018. Elle modifie différentes lois et ordonnances relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'ouvrage privée dont la « loi MOP ». Pour permettre aux acteurs de l'habitat social de mieux en comprendre les impacts, la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP) a consacré à la loi ELAN sa dernière « Fiche Médiation », la numéro 27. Cette fiche de 16 pages est consultable et téléchargeable sur le site la Mission : [www.miqcp.gouv.fr](http://www.miqcp.gouv.fr)

### Les regroupements, défi de « taille » pour les ESH

Parmi ses dispositifs majeurs, la loi ELAN impose à tous les organismes de logement locatif social n'atteignant pas une certaine taille, de se regrouper. Le but est de créer des organismes disposant de plus de moyens humains et financiers pour remplir les objectifs de la loi, à savoir : la construction de plus de logements sociaux pour répondre aux besoins de la société et le respect de normes environnementales plus rigoureuses. Après de nombreux débats en haut lieu concernant cette taille limite, un temps évaluée à 15.000 logements, elle est finalement de 12.000 logements, par consensus. Légalement, les ESH ont jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour, soit faire croître leur parc afin d'atteindre ce seuil, soit se regrouper avec des homologues. Bien sûr, ces regroupements sont complexes à gérer tant au niveau de l'organisation que des systèmes d'information. Et les ESH dotées notamment de logiciels de gestion des achats et de la commande publique déjà adaptés prendront une longueur d'avance.

## AFNOR NF P03-001

### Une norme trop méconnue des ESH qui leur offre pourtant des avantages

**Soumises au Code de la commande publique depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, les ESH, pour leurs marchés de travaux, peuvent plus que jamais viser le CCAG défini par la norme AFNOR NF P03-001. Un CCAG relatif aux marchés privés de travaux de bâtiment préférable à celui des Marchés Publics de Travaux, appliqué souvent par méconnaissance, car il présente des spécificités avantageuses.**

« Beaucoup d'acheteurs dans les ESH, issus du secteur public notamment, utilisent pour leurs marchés de travaux le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de travaux par méconnaissance de la norme AFNOR NF P03-001 qui leur est dédiée, » explique Stéphane Volle, juriste consultant chez Agyssoft.

### Une norme qui allège les cahiers des clauses particulières des ESH

« Cette norme AFNOR, créée à la fin des années 80 a été modernisée en octobre 2017. Adaptée aux « autres acheteurs » privés, dont les ESH font partie, elle consiste en un Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) applicables aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés. Certes ce cahier offre beaucoup de similitudes avec le CCAG Marchés Publics de Travaux, mais il garantit un meilleur équilibre juridique entre les deux parties privées : acheteurs et entreprises de travaux. En ce sens, il évite de surcharger, comme c'est le cas fréquemment, les Cahiers des Clauses Administratives Particulières (CCAP) rédigés par les ESH, afin d'appliquer leurs spécificités d'acteur privé, par rapport au CCAG Marchés Publics de Travaux visé par défaut. »

Et bien sûr, moins de clauses particulières à rédiger se traduit par beaucoup de temps gagné en phase de rédaction, qui peut être mis à profit pour des actions à plus forte valeur ajoutée : détailler davantage les exigences environnementales, mieux échanger et négocier, etc.

#### La norme AFNOR NF P03-001 en bref

Cette norme NF P03-001 est un Cahier des Clauses Administratives Générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés. Elle a été modernisée, après 17 ans sans modification, dans une nouvelle version homologuée le 20 octobre 2017 par l'AFNOR (Agence Française de Normalisation). Payante (un peu moins de 200 euros), elle résulte d'un travail collaboratif entre acteurs du secteur (maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre, entrepreneurs...) réunis au sein de la commission de normalisation P03A « Marchés privés des travaux de bâtiment » du BNTEC (Bureau de normalisation des Techniques et Equipements de la Construction).



### **Pénalités de retard : plafonnées mais non exonérées**

Autre spécificité que les ESH doivent connaître : les pénalités de retard. Point commun avec le CCAG Marchés publics de travaux : la pénalité journalière est de 1/3000 du montant du marché, dérogeable au CCAP (par exemple exprimée en montant ou augmentée à 1/1000 par jour). Mais la norme AFNOR, contrairement au CCAG Marchés publics de travaux, plafonne le montant total des pénalités (à 5 % du montant du marché), impose une mise en demeure avant application, mais ne prévoit pas d'exonération des pénalités en-dessous de 1 000 euros hors taxe.

### **Un devoir d'informations précontractuelles pour chaque partie**

Côté devoir, la norme AFNOR impose aussi celui d'informations précontractuelles, absent du CCAG Marchés publics de travaux. Ce devoir vaut pour l'ESH mais aussi pour l'entreprise de travaux. La norme reprend à son compte un article du code civil, l'article 1112-1 intégré en 2016, qui stipule : « celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. »



## Domaine d'application de la norme NF P 03-001

La norme NF P 03-001 est applicable aux travaux de bâtiment neufs ainsi qu'aux travaux de réhabilitation, de transformation et de réparation, et elle est adaptable aux travaux de fondation. Ce CCAG marchés privés de travaux de bâtiment ne prend effet comme pièce constitutive du marché que s'il est cité parmi les pièces contractuelles énumérées dans le marché. Sauf dispositions d'ordre public, des modifications ou dérogations peuvent être apportées à ce CCAG. Pour pouvoir être opposables, elles doivent être récapitulées dans le dernier article du CCAP (Cahier des Clauses Administratives Particulières), ou à défaut, dans un document particulier du marché.

## Lutte contre le travail dissimulé : un article tout nouveau

Enfin, dans sa modernisation de 2017, la norme AFNOR NF P03-001 s'enrichit d'un article, le 5.4, pour favoriser la lutte contre le travail dissimulé. Cet article instaure notamment, l'obligation pour l'entrepreneur de faire porter par ses salariés, intérimaires ou sous-traitants auxquels il a recours, sur le chantier et en permanence, la carte d'identification professionnelle sécurisée délivrée par l'Union des caisses de France congés intempéries BTP. L'article autorise les ESH à contrôler ces cartes et, en cas de travail dissimulé avéré, à résilier le marché.

Par contre, la norme AFNOR ne prévoit pas de cas autre de résiliation unilatérale par l'acheteur, pour « motif d'intérêt général » comme spécifié par le CCAG Marchés publics de travaux : cette prérogative demeure du domaine des acheteurs publics.

## Un vrai cadre juridique complet et sécurisant

Et Stéphane Volle de conclure : « Continuer à viser le CCAG Marchés Publics de Travaux lorsqu'on est une ESH, c'est prendre le risque d'appliquer des clauses susceptibles de faire l'objet de recours contentieux. Alors que la norme AFNOR NF P03-001 intègre au contraire toutes les garanties juridiques indispensables aux marchés de travaux entre acteurs privés, jusque dans la gestion des dépenses communes de chantier. »

Il n'en demeure pas moins que les ESH devront insérer au CCAP des dispositions particulières en matière d'exécution des travaux, en particulier pour les logements neufs : préchauffage, respect des performances acoustiques et thermiques, accessibilité aux handicapés, maintien des services aux habitants, déplacement de mobilier, etc.

## Marco<sup>Web</sup>

### Une gestion unifiée et dématérialisée des marchés, avec sécurité juridique garantie

**Les régulières évolutions réglementaires qui les concernent, leurs regroupements imposés par l'État et la maîtrise obligée de leurs coûts sont autant de raisons pour les ESH de professionnaliser la gestion de leur commande publique. Pourquoi pas avec un logiciel comme Marco<sup>Web</sup> ?**

Nombre d'ESH utilisent encore aujourd'hui des outils bureautiques ou disparates pour gérer la rédaction et la publication de leurs marchés. Mais pour faire face aux nouveaux enjeux, notamment la dématérialisation, la loi ELAN, les regroupements ou encore la maîtrise de leurs dépenses, ces outils atteignent leurs limites.

#### Un logiciel dédié commande publique pour garantir la sécurité juridique



« La première de ces limites est la sécurité juridique, » explique Marie Bardy, Chef de Produit **Marco<sup>Web</sup>** chez Agysoft. « Car avec ces outils, les copier-coller censés faire gagner du temps, sont des sources importantes d'erreurs. La seconde limite est l'image que donne l'ESH aux entreprises lors d'un appel d'offres ou d'une consultation. Les outils bureautiques excluent souvent l'usage d'une charte graphique et génèrent des cahiers des clauses hétérogènes, qui ne facilitent pas la vie des candidats. A l'inverse un logiciel dédié à la gestion de la commande publique permet d'unifier tous les documents de marché, dans leur forme comme dans leur fond, ce qui facilite les démarches des candidats et démontre la rigueur et le professionnalisme de l'ESH. »

#### Les spécificités des ESH prises en compte

Mais la sécurité juridique et l'uniformisation ne sont pas les seuls avantages d'un logiciel de gestion de la commande publique comme **Marco<sup>Web</sup>**. Né MARCO il y a maintenant 30 ans, et basé depuis 2014 sur des technologies « full Web », ce dernier intègre et surtout automatise les meilleures pratiques métiers en matière d'achat public. Et ce, y compris pour des organismes hybrides, soumis à la fois à des règles publiques d'achat mais privées au niveau de l'exécution, comme les ESH : une particularité qui les classe dans la catégorie « autres acheteurs » de la commande publique. « Les gains de temps, liés notamment à la saisie unique de chaque donnée, sont l'un des bénéfices majeurs de cette automatisation de toutes les étapes du marché, surtout au niveau de la rédaction et des procédures, comme en témoignent régulièrement nos utilisateurs, » précise Marie Bardy.

## De bonnes pratiques de marché et une conformité réglementaires assurées

« Autre avantage de ces bonnes pratiques métiers et de l'usage d'un logiciel unique pour gérer les achats : une bien meilleure maîtrise des coûts. » **MarcoWeb** en effet donne une parfaite visibilité sur les dépenses et les fournisseurs, garantit la traçabilité des choix effectués lors des marchés et permet des analyses croisées sur toutes les données. De plus, grâce aux 20 juristes présents chez Agysoft et aux 20 développeurs informatiques, toutes les évolutions réglementaires et métiers sont implémentées au fil de l'eau. C'est le cas aussi des améliorations demandées par les utilisateurs eux-mêmes, quelques 15.000 « acheteurs », dont 28 ESH à ce jour. Et pour bénéficier instantanément de ces mises à jour régulières, le produit est disponible aussi en mode SaaS (voir encadré).

## La dématérialisation de bout en bout des marchés

« Dans les récentes évolutions du produit **MarcoWeb**, l'une des principales est la dématérialisation de bout en bout de la commande publique, » poursuit Marie Bardy. « Grâce à l'intégration de différents modules (Voir Schéma), celle-ci va de la définition des besoins jusqu'aux exécutions administratives et financières, en passant par la rédaction, la passation, le profil acheteur AWS, les publicités et les négociations. Sont donc couvertes toutes les exigences légales de dématérialisation auxquelles sont soumises les ESH à ce jour, mais aussi celles de demain. »

## Un logiciel qui cible aussi le CCAG normé pour les ESH

Autres aspects réglementaires spécifiques aux ESH pris en charge par **MarcoWeb** : la norme AFNOR NF P03-001. Lors de la personnalisation du produit par Agysoft, l'ESH peut choisir de disposer par défaut du CCAG de cette norme dédiée « autres acheteurs », plutôt que du CCAG Marché Public de Travaux, moins approprié, mais qui peut toutefois être gardé en seconde option. De même, les nouveautés induites par la loi ELAN ont été intégrées dans les modules Rédaction et Procédures, qui permettent de rédiger et passer des marchés. Les ESH utilisatrices de **MarcoWeb** n'ont donc rien à faire pour être en conformité.



## Le témoignage de Picardie Habitat

Chez Picardie Habitat (11 500 logements sur 100 communes), la cellule Marché de 2 personnes, en charge d'une centaine de marchés par an, s'est équipée de **MarcoWeb** fin 2017. « Alors qu'il fallait 1 à 2 jours avec des outils bureautiques pour rédiger un marché, moins de 2 heures suffisent aujourd'hui, voire une demi-heure en utilisant quand c'est possible la fonction de duplication, » explique Charline Dudot, acheteuse dans cette cellule. « Les gains de temps sont encore plus importants côté publication : pour les marchés de plus de 5 548 000 euros HT (travaux de réhabilitation ou de construction neuve), il nous fallait près d'une demi-heure, voire plus, pour remplir toutes les cases du JOUE. Avec le profil d'acheteur AWS, synchronisé avec **MarcoWeb**, c'est instantané. Et parce que nos DCE sont enfin uniformisés, les actes d'engagement des candidats le sont mécaniquement aussi : l'ouverture des plis est donc plus rapide. »



## L'intégration en sus du suivi des chantiers

« Notre logiciel permet aussi de suivre les chantiers, » ajoute Marie Bardy. Grâce au module SAM, l'ESH peut gérer les ordres de services, les avenants en cours de travaux, les réserves et réceptionner des travaux. Et le module STF prend le relais pour encadrer les pénalités et gérer les incidents ou encore l'affermissement des tranches optionnelles. Atout supplémentaire : le module SAM, au moment de la notification, génère automatiquement le flux de données essentielles que les ESH doivent légalement publier depuis janvier 2019.

## Une solution pour faciliter les regroupements

Et Marie Bardy de conclure : « Enfin, face au nouvel enjeu que constitue les regroupements d'ESH imposés par l'État, en vue de rationaliser leurs dépenses, l'approche multi-entités de **MarcoWeb** est particulièrement pertinente. Elle favorise en effet la mutualisation des achats, ou encore, lorsqu'un établissement dans un regroupement prend le « lead » sur un marché subséquent ou avec accord-cadre, par exemple, permet à tous les autres de s'y raccorder. »

## Sérénité et mobilité grâce au mode SaaS

Pour les ESH dont les moyens informatiques sont souvent limités, le logiciel **MarcoWeb** offre l'avantage d'être aussi commercialisé en mode SaaS. Aucune installation n'est nécessaire en interne : les utilisateurs accèdent à leur logiciel via Internet, par abonnement, de façon hautement sécurisée et avec une personnalisation propre à leur métier et à leurs prérogatives. Avantage de ce mode SaaS : une solution toujours à jour, juridiquement et fonctionnellement, sans solliciter d'informaticiens, et aussi un accès à l'outil où que se trouve l'utilisateur, y compris sur les chantiers où il peut consulter ou saisir des données liées aux travaux, via son portable ou sa tablette.

## Témoignage de RATP Habitat

### Marco<sup>Web</sup>, un produit « vivant » pour anticiper le « tout démat »

**Afin d'harmoniser la gestion de ses marchés et répondre aux exigences légales en matière de dématérialisation, RATP Habitat a choisi la solution d'Agyssoft, en mode SaaS. Bénéfices : rigueur juridique, gains de temps et sérénité face aux évolutions réglementaires.**

Historiquement en charge de construire des logements locatifs sociaux à destination des agents de la RATP, RATP Habitat a beaucoup évolué depuis les « sixties ». Cette ESH compte aujourd'hui 8510 logements sociaux, en Ile-de-France, accessibles à tous les citoyens. Un patrimoine constitué et entretenu par la Direction de l'immobilier, qui s'appuie sur un gestionnaire de marchés pour les travaux de réhabilitation ou ceux liés aux constructions neuves. Les autres marchés – prestations intellectuelles hors immobilier, informatique, communication... – sont assurés par 2 autres personnes, au sein de la direction juridique de l'ESH. Mais les 3 gestionnaires travaillent ensemble, via un outil commun et partagé, **Marco<sup>Web</sup>**, qui les aide à gérer de façon uniformisée une vingtaine de marchés par an : appels d'offres, MAPA, etc.

### Une migration vers Marco<sup>Web</sup> pour dématérialiser le marché, dès sa rédaction

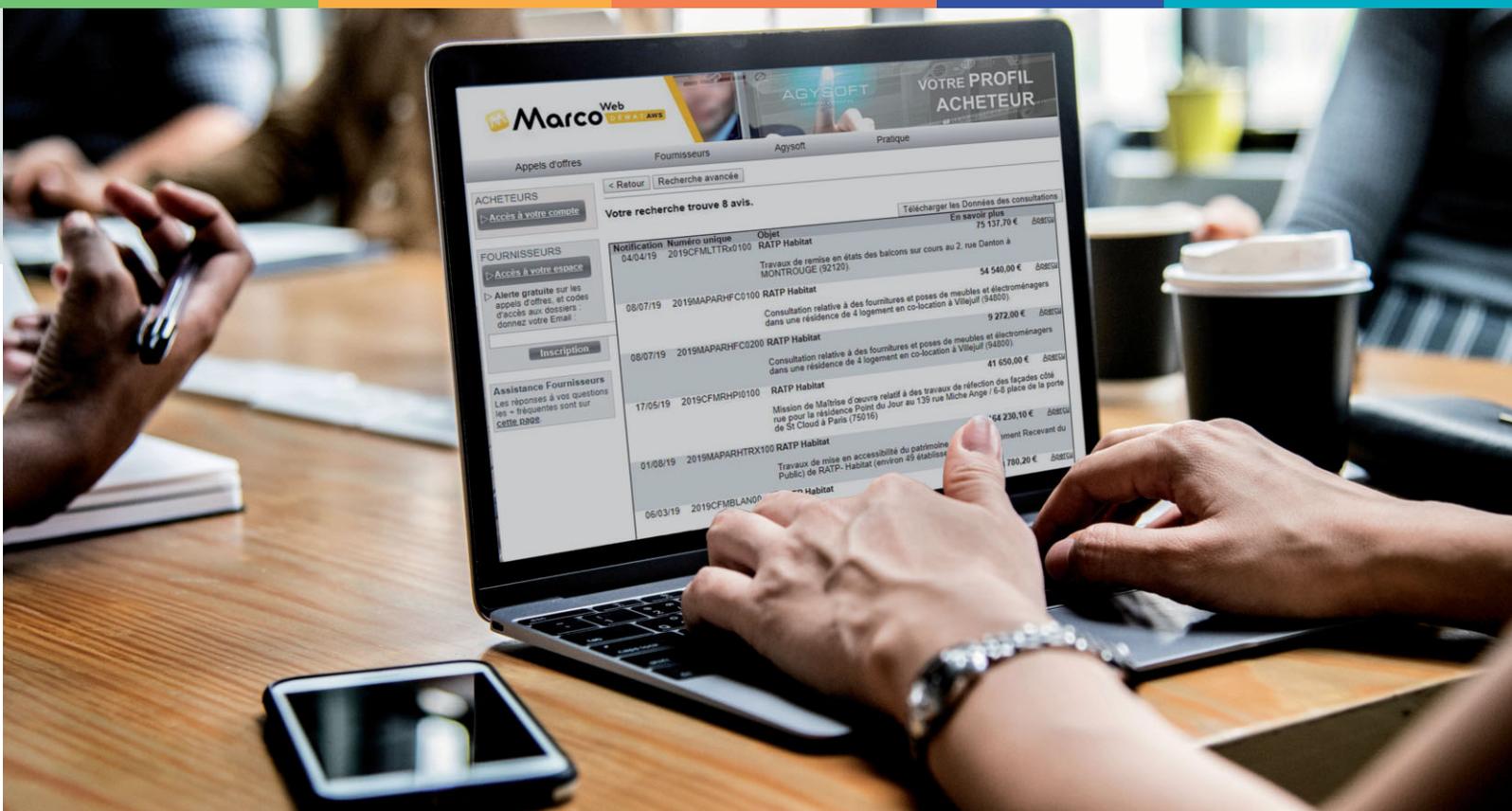
« Nous avons choisi la solution d'Agyssoft suite à l'ordonnance du 23 juillet 2015, qui impliquait un changement dans notre façon de passer les marchés », explique Cécile Esquerra, juriste à la direction juridique de l'ESH. « Avant, nous utilisions des modèles Word, que chaque chargé d'opérations pouvait modifier à sa guise, avec les risques juridiques que cela implique. Cette première adoption de MARCO nous a permis de réduire ces risques, parce que le logiciel avertit l'utilisateur en cas d'erreur (sur la répartition des montants par tranche, par exemple), et aussi d'harmoniser progressivement tous nos documents. »

Puis en 2017, l'ESH décide de migrer vers **Marco<sup>Web</sup>**, dans le cadre d'une réorganisation. « Comme nous avons déjà installé la plate-forme de dématérialisation AWS pour la publication de nos marchés, cette version **Marco<sup>Web</sup>**, totalement intégrée à AWS, nous permettait une dématérialisation de nos marchés, de la rédaction jusqu'à l'exécution, » souligne Damien Tellier.



### Quelques dates et chiffres

- ESH, filiale immobilière sociale du Groupe RATP, de 151 collaborateurs, dont 65 gardiens
- 8510 logements en gestion
- Utilisateur de Marco depuis 2015
- Migration vers MarcoWeb en mode SaaS, en 2017
- Modules : Rédaction, Procédures, AWS, SAM, CFM, Alertes
- Une vingtaine de marchés lancés par an



## En conformité avec la « démat » et avec l'obligation de publier les données essentielles

Les bénéfices de l'usage de **MarcoWeb** ont rapidement été tangibles pour RATP Habitat. Damien Tellier mesure des gains de temps importants à toutes les étapes : « *la rédaction, par exemple, est 2 à 3 fois plus rapide, grâce à l'ergonomie très intuitive du produit mais aussi aux aides en ligne, qui peuvent notamment renvoyer à des articles du Code de la commande publique, dès qu'on en a besoin.* »

« *Et surtout, nous étions en conformité avec l'exigence réglementaire de dématérialisation du 1<sup>er</sup> octobre 2018, à la signature électronique près (son installation est en cours),* » renchérit Cécile Esquerra. Quant à la publication des données essentielles, obligatoire au moment de la notification depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'ESH est aussi en conformité, tout naturellement, puisque **MarcoWeb** l'automatise.

## Profiter au plus tôt des facilités d'Elan, grâce à une solution qui « vit »

De même concernant la loi Elan. Certes RATP Habitat a décidé de continuer à lancer des concours de maîtrises d'œuvre pour les gros projets de réhabilitation ou de construction, « *car cela garantit la diversification des prestataires* ». Mais l'ESH apprécie que **MarcoWeb** soit en mesure de gérer la dérogation à l'allotissement des maîtrises d'œuvre et aussi le libre recours aux marchés de conception/réalisation.

« *C'est le grand intérêt du mode SaaS que nous avons adopté au moment de la migration vers MarcoWeb,* » conclut Damien Tellier. « *Le produit bénéficie de mises à jour très régulières, il « vit » de façon réactive dès que la réglementation évolue, ce qui nous protège de toute obsolescence de notre solution et nous permet de nous concentrer sur la rédaction de nos modèles, là où est notre valeur ajoutée.* »



Agyssoft, filiale du groupe **Ach@t Solutions**, est le spécialiste des marchés publics depuis 1989. Il accompagne, accélère et sécurise les processus d'achat de plus de 1 500 clients, dont 80 Offices Publics de l'Habitat et une trentaine d'ESH. Proposant une offre complète et modulaire avec son offre progicielle **Marco<sup>Web</sup>**, Agyssoft s'est différenciée très tôt en mettant l'expertise juridique au cœur de sa solution.

Ancrée dans une stratégie de spécialiste métier, la raison d'être de l'équipe Agyssoft est d'assurer une qualité et une continuité de service à l'ensemble de ses clients, acteurs du secteur Public.

Outre le progiciel de référence **Marco<sup>Web</sup>**, Agyssoft propose aujourd'hui un ensemble d'offres de services et conseils permettant aux décideurs de structurer et optimiser leur organisation Achat.

## AGYSOFT

Editeur du Progiciel Marco<sup>Web</sup>, le spécialiste de la gestion des achats et marchés publics

Parc Euromédecine II – 560 rue Louis Pasteur – 34790 GRABELS – Tél : 04 67 10 78 12

[www.agyssoft.fr](http://www.agyssoft.fr)