

France-Paris: Pension investment services

OJ S 10/2022 14/01/2022

Contract notice

Services

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: erafp

Postal address: 12, rue Portalis

Town: Paris

NUTS code: FR France

Postal code: 75008

Country: France

E-mail: olivier.bonnet@erafp.fr

Internet address(es):

Main address: <http://www.rafp.fr>

Address of the buyer profile: <http://www.achatpublic.com>

I.3. Communication

Access to the procurement documents is restricted. Further information can be obtained at:

<http://www.achatpublic.com>

Additional information can be obtained from the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <http://www.achatpublic.com>

Tenders or requests to participate must be submitted to the abovementioned address

I.4. Type of the contracting authority

Body governed by public law

I.5. Main activity

Social protection

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

sélection de gestionnaires d'un portefeuille immobilier ISR

Reference number: SDG 2022-01

II.1.2. Main CPV code

66131100 Pension investment services

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

L'Erafp souhaite procéder à la sélection de prestataires pour l'attribution de mandats de gestion d'actifs immobiliers.

Le présent marché comprendra deux lots correspondant respectivement à deux types de Mandat :

- lot 1 : Immobilier France Isr
- lot 2 : Immobilier Europe Isr

II.1.5. Estimated total value

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: yes

Tenders may be submitted for all lots

II.2. Description

II.2.1. Title

immobilier France ISR

Lot No: 1

II.2.2. Additional CPV code(s)

66131100 Pension investment services, 70000000 Real estate services

II.2.3. Place of performance

NUTS code: FR101 Paris

II.2.4. Description of the procurement

le Mandat aura pour objet la gestion d'un portefeuille, parmi deux portefeuilles existants d'actifs immobiliers (profil " core "), à savoir : (a) le portefeuille " Immobilier France i " ou (b) le portefeuille " Immobilier France ii " (chacun constituant un " Portefeuille France ").

Chaque Portefeuille France est constitué d'immeubles et participations situés en France, détenus directement ou indirectement au travers d'un ou plusieurs véhicules dédiés.

Dans le cadre de la gestion du Portefeuille France, chaque Titulaire aura notamment pour missions, au regard d'un portefeuille donné d'actifs immobiliers :

- La gestion du portefeuille d'actifs (fund management) ;
- La gestion des actifs immobiliers (asset management) ;
- La gestion des structures de détention (gestion corporate), avec le cas échéant la possibilité de constituer d'autres véhicules dédiés (notamment en cas d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers) ;
- Le cas échéant des acquisition(s) et cession(s) d'actif(s) immobilier(s) (notamment par suite d'arbitrage(s) si le Titulaire considère que l'actif a atteint son potentiel de valorisation maximal, ou par apport de l'erafp) ; et
- le cas échéant la structuration de financement(s) externe(s) (financement de l'acquisition ou la construction d'immeuble ou les travaux y afférents ou, le cas échéant dans le cadre du refinancement d'un immeuble ou d'un portefeuille d'immeubles).

le Titulaire cherchera à assurer une remontée régulière et optimale de revenus pour l'erafp en provenance du (des) véhicule(s) dédié(s). Le niveau de distribution sera mesuré par le taux de distribution.

Le Titulaire veillera ainsi à mettre en place une stratégie reposant principalement sur des actions d'asset management, mais également sur des acquisitions ou arbitrage d'actifs, et des actions de structuration de l'effet de levier financier, en visant un objectif de rentabilité

courante du Portefeuille, évalué par le Rendement Courant Annuel du Portefeuille net investisseur moyen, dont le niveau serait supérieur à 3% par an calculé sur une période de 10 ans à l'issue de la date de reprise du Portefeuille France.

En matière de lutte contre le changement climatique, le Titulaire cherchera plus précisément à inscrire le Portefeuille France sur une trajectoire d'émission de gaz à effet de serre compatible avec un réchauffement de la planète limité à 1,5°C, tout en optimisant, le cas échéant, les plans de travaux à réaliser afin de rester en ligne avec les objectifs de TRI initiaux définis pour les actifs en portefeuille.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Duration in months: 96

This contract is subject to renewal: yes

Description of renewals:

à l'expiration de cette durée initiale, le Marché pourra être reconduit, à l'initiative de l'erafp, pour deux (2) périodes supplémentaires de deux (2) ans portant la durée maximale du Marché à douze (12) ans. Cette durée se justifie eu égard à la classe d'actifs immobilière et la stratégie de détention long terme poursuivie nécessitant une durée de marché longue.

II.2.9. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged number of candidates: 8

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: no

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

II.2.14. Additional information

si le nombre de candidats est suffisant, seront admis à présenter une offre :

- les 8 (huit) candidats les mieux notés pour le lot 1, sous réserve qu'ils aient obtenu une note moyenne pondérée supérieure à 5/10.

II.2. Description

II.2.1. Title

immobilier Europe ISR

Lot No: 2

II.2.2. Additional CPV code(s)

66131100 Pension investment services, 70000000 Real estate services

II.2.3. Place of performance

NUTS code: FR101 Paris

II.2.4. Description of the procurement

le Mandat aura pour objet la gestion d'un portefeuille, parmi deux portefeuilles existants d'actifs immobiliers (profil " core "), à savoir : (a) le portefeuille " Immobilier Europe i " ou (b) le portefeuille " Immobilier Europe ii " (chacun constituant un " Portefeuille Europe ").

Chaque Portefeuille Europe est constitué d'immeubles et participations situés en Europe, détenus directement ou indirectement au travers d'un ou plusieurs véhicules dédiés.

Dans le cadre de la gestion du Portefeuille Europe, chaque Titulaire aura notamment pour missions, au regard d'un portefeuille donné d'actifs immobiliers :

- La gestion du portefeuille d'actifs (fund management) ;
- La gestion des actifs immobiliers (asset management) ;
- La gestion des structures de détention (gestion corporate), avec le cas échéant la possibilité de constituer d'autres véhicules dédiés (notamment en cas d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers) ;
- Le cas échéant une (des) acquisition(s) et cession(s) d'actif(s) immobilier(s) (notamment par suite d'arbitrage(s) si le Titulaire considère que l'actif a atteint son potentiel de valorisation maximal ou par apport de l'erafp) ; et
- le cas échéant la structuration de financement(s) externe(s) (aux fins notamment de financement de l'acquisition d'un actif immobilier, de la construction d'un immeuble ou des travaux y afférents ou, le cas échéant, dans le cadre du refinancement d'un immeuble ou d'un portefeuille d'immeubles).

le Titulaire cherchera à assurer une remontée régulière et optimale de revenus pour l'erafp en provenance du (des) véhicule(s) dédié(s). Le niveau de distribution sera mesuré par le taux de distribution.

Le Titulaire veillera ainsi à mettre en place une stratégie reposant principalement sur des actions d'asset management, mais également sur des acquisitions ou arbitrage d'actifs, et des actions de structuration de l'effet de levier financier, en visant un objectif de rentabilité courante du Portefeuille, évalué par le Rendement Courant Annuel du Portefeuille net investisseur moyen, dont le niveau serait supérieur à 3% par an calculé sur une période de 10 ans à l'issue de la date de reprise du Portefeuille Europe.

En matière de lutte contre le changement climatique, le Titulaire cherchera plus précisément à inscrire le Portefeuille Europe sur une trajectoire d'émission de gaz à effet de serre compatible avec un réchauffement de la planète limité à 1,5°C, tout en optimisant, le cas échéant, les plans de travaux à réaliser afin de rester en ligne avec les objectifs de TRI initiaux définis pour les actifs en portefeuille.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Duration in months: 96

This contract is subject to renewal: yes

Description of renewals:

a l'expiration de cette durée initiale, le Marché pourra être reconduit, à l'initiative de l'erafp, pour deux (2) périodes supplémentaires de deux (2) ans portant la durée maximale du Marché à douze (12) ans. Cette durée se justifie eu égard à la classe d'actifs immobilière et la stratégie de détention long terme poursuivie nécessitant une durée de marché longue.

II.2.9. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged number of candidates: 8

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: no

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds:
no

II.2.14. Additional information

si le nombre de candidats est suffisant, seront admis à présenter une offre les 8 (huit) candidats les mieux notés pour le lot 2, sous réserve qu'ils aient obtenu une note moyenne pondérée supérieure à 5/10

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions for participation

III.1.2. Economic and financial standing

Selection criteria as stated in the procurement documents

III.1.3. Technical and professional ability

Minimum level(s) of standards possibly required:

pour le lot 1 : au 31 décembre 2021, les candidats (et leurs éventuels délégataires le cas échéant conformément à l'article 4.1 du présent règlement de la consultation) du lot 1 devront disposer d'un minimum de trois (3) milliards d'euros d'encours gérés en direct correspondant à des actifs immobiliers situés en France.

Pour le lot 2 : au 31 décembre 2021, les candidats du lot 2 (et leurs éventuels délégataires le cas échéant conformément à l'article 4.1 du présent règlement de la consultation) devront disposer d'un minimum de de trois (3) milliards d'euros d'encours gérés en direct correspondant à des actifs immobiliers situés en Europe.

III.2. Conditions related to the contract

III.2.2. Contract performance conditions

les Titulaires du marché devront être dûment agréés selon les conditions décrites dans le règlement de la consultation-candidatures

III.2.3. Information about staff responsible for the performance of the contract

Obligation to indicate the names and professional qualifications of the staff assigned to performing the contract

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Competitive procedure with negotiation

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

The procurement involves the establishment of a framework agreement

Framework agreement with several operatorsIn the case of framework agreements, provide justification for any duration exceeding 4 years:

la durée du marché se justifie eu égard à la classe d'actifs immobilière et la stratégie de détention long terme poursuivie nécessitant une durée de marché longue

IV.1.5. Information about negotiation

The contracting authority reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without conducting negotiations

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

Date: 23/02/2022 Local time: 12:00

IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

French

IV.2.6. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender

Duration in months: 18 (from the date stated for receipt of tender)

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: yes

VI.3. Additional information

le dossier d'appel à candidatures est téléchargeable sur le site www.achatpublic.com (règlement de la consultation - candidatures et questionnaire de sélection des candidatures par lot).

Toutefois, les éléments du dispositif ISR, en raison de leur caractère confidentiel, ne sont pas téléchargeables sur ce portail et seront uniquement communiqués, à titre informatif et strictement confidentiel, aux candidats qui en feront la demande par courrier électronique adressé à : olivier.bonnet@erafp.fr, linda.yam@erafp.fr, laurent.lucas@erafp.fr et alexis.grieger@erafp.fr. Il est précisé que ce dispositif, élément contractuel du Marché, sera adressé dans sa version définitive aux seuls candidats admis à la PHASE 2 de la consultation.

Le lot 1 a pour objet de sélectionner quatre (4) sociétés de gestion dûment agréées selon les termes du point 2.4 du règlement de la consultation - candidatures, afin qu'ils effectuent une gestion discrétionnaire pour le compte de l'erafp.

Toutefois, deux de ces quatre Mandats seront des Mandats dits stand-by.

Le lot 2 a pour objet de sélectionner quatre (4) sociétés de gestion dûment agréées selon les termes du point 2.4 du règlement de la consultation - candidatures, afin qu'ils effectuent une gestion discrétionnaire pour le compte de l'erafp.

Toutefois, deux de ces quatre Mandats seront des Mandats dits stand-by.

le Marché est un accord-cadre multi-attributaires qui sera exécuté par voie d'émission de bons de commande.

A titre indicatif, le montant global alloué sur la durée du marché pour l'ensemble des titulaires du lot 1 serait de l'ordre de 2,5 milliards d'euros.

A titre indicatif, le montant global alloué sur la durée du marché pour l'ensemble des titulaires du lot 2 serait de l'ordre de 2,5 milliards d'euros.

Les montants donnés le sont à titre purement indicatif et pourront être revus à la hausse ou à la baisse notamment en fonction des décisions du Conseil d'administration de l'erafp, des anticipations de marché de l'erafp ou de la performance du gérant par exemple.

Il précisé en application du 2° de l'article R.2162-4 du code de la commande publique que le présent accord-cadre est conclu avec un montant maximum fixé à 4 milliards d'euros par lot et que chaque lot prendra fin si ce montant maximum devait être atteint.

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: tribunal administratif de Paris

Postal address: 7, rue de Jouy

Town: Paris

Postal code: 75004

Country: France

E-mail: greffe.ta-paris@juradm.fr

VI.4.4. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: tribunal administratif de Paris

Postal address: 7, rue de Jouy

Town: Paris

Postal code: 75004

Country: France

E-mail: greffe.ta-paris@juradm.fr

VI.5. Date of dispatch of this notice

11/01/2022