

MARCHE PUBLIC DE MAITRISE D'ŒUVRE

PROCÉDURE : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION
ARTICLES L-2124-3 ET R-2124-3 DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

PHASE CANDIDATURE

(R.C.)

**MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA REHABILITATION DES
ÎLOTS 1 ET 4 – ZAC BASILIQUE À SAINT-DENIS**

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES :

VENREDI 02 OCTOBRE 2026 À 12H00

MARCHÉ N° 2026-23

SOMMAIRE

SECTION I – IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR	3
SECTION II – OBJET ET CARACTÉRISTIQUE DU MARCHÉ.....	3
1) Objet du marché	3
2) Forme du marché.....	4
3) Forme du prix	4
SECTION III – LIEU D'EXÉCUTION	5
SECTION IV – CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES.....	5
1) Décomposition en tranches.....	5
2) Variante imposée	7
3) Variantes libres	7
4) Clause d'insertion sociale (article R.2152-7 du CCP) :	7
SECTION V – MODE DE CONSULTATION.....	7
1) Type de procédure.....	7
2) Absence de prime au stade de l'offre et conditions de remise de la pièce graphique	8
3) Généralités sur la procédure	8
SECTION VI – MARCHÉS NÉGOCIÉS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE PASSÉS ULTÉRIEUREMENT	9
SECTION VII – DURÉE DU MARCHÉ	9
1) Durée.....	9
2) Délais d'exécution	9
SECTION VIII – CONDITIONS RELATIVES AU MARCHÉ.....	9
1) Cautionnement et garanties exigés.....	9
2) Modalités essentielles de financement et de paiement.....	9
3) Forme juridique que peuvent revêtir les candidats	9
4) Forme définitive du groupement.	10
5) Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre.....	10
SECTION IX – CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION – PHASE CANDIDATURES (PHASE N°1).....	11
1) Documents relatifs à la candidature	11
2) Capacités du candidat	11
SECTION X – CONTENU DE L'OFFRE – PHASE N°2	14
1) Justificatifs relatifs à l'offre des entreprises.....	14
2) Langue de rédaction	15
3) Certificat de visite obligatoire en phase offre	15
SECTION XI – CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES EN PHASE (1), COMMUNS AUX DEUX LOTS	16
SECTION XII – CRITÈRES DE SÉLECTION EN PHASE (2) OFFRES, COMMUNS AUX DEUX LOTS	16
SECTION XIII – DOCUMENTS À PRODUIRE DANS TOUS LES CAS AU STADE DE L'ATTRIBUTION DU MARCHÉ	18
SECTION XIV – CONDITIONS DE DÉLAIS.....	18
SECTION XV – AUTRES RENSEIGNEMENTS	18
1) Contenu du dossier de la consultation en phase candidatures	18
2) Contenu du dossier de la consultation en phase offres.....	20
3) Modalités de retrait du dossier de consultation	20
4) Modalités de remise des candidatures	20
5) Modalités de remise des plis	20
6) Copie de sauvegarde.....	21
SECTION XVI –INTRODUCTION DES VOIES DE RECOURS.....	22

SECTION I - IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR

L'Acheteur est Plaine Commune Habitat, l'Office public de l'Habitat (ci-après « PCH ») de l'Établissement public territorial « Plaine Commune ».

Créé le 22 février 2005, sa mission principale de service public en faveur du logement est d'offrir et développer les logements sociaux sur le territoire de Plaine Commune, tout en apportant une meilleure qualité de services à ses locataires.

Ainsi, PCH gère un parc de près de 20.000 logements et loge notamment, 1 habitant sur 7 sur l'ensemble de l'Agglomération dont 1 habitant sur 3 sur la ville de Saint-Denis. Il compte environ 450 salariés.

PCH a pris l'engagement de participer au développement d'un territoire attractif et solidaire.

Dans le cadre de sa politique d'achat responsable, il s'est doté d'un schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables (SPASER). Les candidats sont invités à en prendre connaissance à l'adresse suivante : <https://plainecommunehabitat.fr/publications/schema-de-promotion-des-achats-publics-socialement-spaser/>.

NOM	OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE
Représentant légal	Monsieur Olivier ROUGIER
Adresse	5 Bis rue Danielle CASANOVA - 93200 SAINT-DENIS (France)
Téléphone	01 48 13 61 00

SECTION II – OBJET ET CARACTÉRISTIQUE DU MARCHÉ

1) Objet du marché

Le présent marché a pour objet la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de l'îlot 1 (lot 1) et l'îlot 4 (lot 2) – ZAC Basilique à Saint-Denis.

Les éléments de la mission sont plus précisément indiqués dans la note de programme.

A- Description des prestations

Les prestations de maîtrise d'œuvre comprennent les éléments suivants :

- Diagnostic (DIAG),
- Études d'avant-projet sommaire (APS),
- Études d'avant – projet définitif (APD),
- Études de projet (PRO),
- Assistance au Maître d'ouvrage pour la passation du marché de travaux (ACT),
- Examen de la conformité au projet des études d'exécution et leur visa (VISA),
- Direction de l'exécution du marché (DET)
- Assistance au maître d'ouvrage pour les opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement (AOR).

En plus des missions précédemment décrites, un Diagnostic PEMD (Produits Matériaux et Déchets) devra être réalisé par le groupement de maîtrise d'œuvre, conformément aux obligations réglementaires en vigueur depuis 1er juillet 2023.

Les spécifications techniques seront indiquées dans le Cahier des Clauses Particulières et ses annexes.

La description du contexte de l'opération, des bâtiments et des contraintes est plus précisément indiquée dans la note programme relative au marché.

B- Code CPV

Le marché correspond au code CPV dont l'objet principal est le suivant :

Code principal	Description
71221000-3	Services d'architecte pour les bâtiments

2) Forme du marché

Le présent marché est alloté conformément à l'article L2113-10 du Code de la Commande Publique. Il est décomposé en 2 lots au total, définis comme suit :

Lot (s)	Désignation
1	Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des 252 logements de l'îlot 1 – ZAC Basilique à Saint-Denis
2	Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des 210 logements de l'îlot 4 – ZAC Basilique à Saint-Denis

Limitation du nombre de lots pour lesquels un même opérateur économique peut soumissionner.

Conformément aux dispositions des articles L.2113-10 et R.2113-1 du Code de la commande publique, l'opérateur économique assurant la compétence « Architecte » ne peut soumissionner que pour un seul lot. Cette limitation est justifiée par la nécessité de garantir la disponibilité et l'implication effective de l'architecte, compte tenu de son rôle de concepteur et de coordonnateur de l'équipe de maîtrise d'œuvre, ainsi que des exigences de suivi propres à chaque opération.

Par ailleurs, en cas de candidature sous forme de groupement, l'opérateur économique assurant la compétence « Architecte » devra obligatoirement être le mandataire du groupement.

Dès lors que ces dispositions ne seraient pas respectées, les candidatures des groupements concernés seront déclarées irrégulières et ne seront pas analysées.

Toutefois, l'Acheteur se réserve la possibilité de régulariser les candidatures irrégulières. Dans ce cas, les candidats concernés seront invités à indiquer l'unique lot pour lequel ils maintiennent leur candidature. En cas de refus ou d'absence de réponse dans le délai imparti, les candidatures concernées seront déclarées irrecevables.

Chacun des lots fait l'objet d'un marché ordinaire séparé.

3) Forme du prix

Les lots du présent marché sont traités à prix global et forfaitaire. Le montant global et forfaitaire devra être indiqué dans l'acte d'engagement de chaque lot et sera décomposé dans la Décomposition des honoraires par élément de mission pour chacun des lots.

Le coût prévisionnel des travaux de réhabilitation est fixé à **14 740 000 € HT répartis comme suit :**

Lot (S)	Montant estimatif des travaux
1	9 666 000 €
2	5 074 000 €

SECTION III – LIEU D'EXÉCUTION

Lot n°1 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des 252 logements de l'Ilot 1 – ZAC Basilique à Saint-Denis

L'îlot 1 (Résidence Simounet) est composé de plusieurs sous-ensembles immobiliers bordés de passages publics, situés au :

- 14/16/ 18 / 30 / 32 / 34 rue de Strasbourg
- 2/4/6, passage Saint-Michel du Degré,
- 1/3, Passage du Moulin de Choisel
- 1 Chemin du Croult 93200 Saint-Denis

Lot n°2 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des 210 logements de l'Ilot 4 – ZAC Basilique à Saint-Denis

L'îlot 4 comprend 210 logements répartis comme suit :

Nom de l'immeuble	Adresse	Nombre de logements
BATIMENT A	25 Rue Jean Jaurès	25
BATIMENT B	25 Rue Jean Jaurès – 8 place du Caquet	50
BATIMENT C	2 Esplanade de la Rosace	66
BATIMENT D	3-5 Rue du Pont Godet	49
BATIMENT E	1-3-5 Esplanade de la Rosace	3
BATIMENT F	1 Rue du Pont Godet	17

SECTION IV – CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

1) Décomposition en tranches

Le présent marché est décomposé en une tranche ferme et une tranche optionnelle pour chacun des lots, conformément aux dispositions des articles R.2113-4 et suivants du Code de la commande publique.

Cette décomposition permet de distinguer, d'une part, les prestations nécessaires à la réalisation des études permettant au maître d'ouvrage de définir et de valider le projet et, d'autre part, les prestations nécessaires à la poursuite de l'opération jusqu'à la réception des travaux.

a. Tranche ferme – Études jusqu'à l'APD

La tranche ferme comprend les éléments de mission suivants :

- ✓ **DIAG** : études de diagnostic de l'ouvrage existant ;
- ✓ **APS** : études d'avant-projet sommaire ;
- ✓ **APD** : études d'avant-projet définitif ;
- ✓ **Réalisation du diagnostic PEMD**, conformément aux obligations réglementaires en vigueur depuis 1er juillet 2023 et à la Charte Économie Circulaire de Plaine Commune Habitat.

La tranche ferme constitue un **ensemble cohérent**, ayant pour finalité de permettre au maître d'ouvrage de disposer des éléments techniques, architecturaux, fonctionnels et financiers nécessaires à l'appréciation de l'état de chaque bâtiment, de la faisabilité de l'opération et à la décision de poursuivre ou non celle-ci.

À ce titre, les prestations de la tranche ferme doivent notamment permettre :

- d'établir un état des lieux détaillé du patrimoine concerné ;
- d'analyser le fonctionnement urbanistique et la perception architecturale du bâti existant ;
- d'établir une analyse technique des bâtiments et de leurs principales composantes ;
- de définir un programme fonctionnel d'utilisation des bâtiments ;
- d'étudier les différents scénarios et solutions envisageables pour la réhabilitation ;
- d'établir une estimation financière plus précise de l'opération ;
- d'identifier les éventuelles investigations complémentaires nécessaires à la poursuite des études ;
- de déterminer, au stade de l'APD, les conditions techniques, fonctionnelles et financières permettant au maître d'ouvrage de se prononcer sur la poursuite de l'opération.

La réalisation de la tranche ferme doit ainsi permettre au maître d'ouvrage de disposer d'une vision suffisamment complète et consolidée de l'opération pour décider de son éventuelle poursuite.

b. Tranche optionnelle – Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à l'AOR

La tranche optionnelle comprend les éléments de mission suivants :

- ✓ **PRO** : études de projet ;
- ✓ **ACT** : assistance au maître d'ouvrage pour la passation du ou des marchés de travaux ;
- ✓ **VISA** : examen de la conformité au projet des études d'exécution établies par les entreprises et visa de ces études ;
- ✓ **DET** : direction de l'exécution du ou des marchés de travaux ;
- ✓ **AOR** : assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.
- ✓

c. Conditions d'affermissement de la tranche optionnelle

L'affermissement de la tranche optionnelle est subordonné à la validation de l'APD par le maître d'ouvrage et à sa décision de poursuivre l'opération.

La tranche optionnelle est affermée par une **décision expresse d'affermissement du maître d'ouvrage, notifiée au titulaire.**

La notification de la décision d'affermissement rend la tranche optionnelle exécutoire. Le délai d'exécution de la tranche optionnelle court dans les conditions prévues au présent marchés.

En cas de non-affermissement, la tranche optionnelle demeure sans effet et aucune prestation relevant de cette tranche ne pourra être exécutée ni rémunérée au titre du présent marché.

Le non-affermissement de la tranche optionnelle met fin à l'exécution du marché à l'issue des prestations de la tranche ferme, sous réserve de l'accomplissement des obligations qui, par leur nature ou en application des stipulations du marché, doivent se poursuivre après leur exécution. Aucune indemnité de dédit ou d'attente ne sera versée au titulaire en cas de non-affermissement de la tranche optionnelle.

2) Variante imposée

Aucune variante n'est imposée au titre du marché.

3) Variantes libres

La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre du présent marché.

4) Clause d'insertion sociale (article R.2152-7 du CCP) :

Très sensible aux dispositions sociales et environnementales, Plaine Commune Habitat examine avec attention les intentions des prestataires en matière d'insertion des personnes en difficulté d'accès à l'emploi.

C'est pourquoi, la maîtrise d'ouvrage établit dans le cadre de l'exécution du présent marché, une clause d'insertion, tel qu'il est prévu aux termes de l'article R2152-7 du code de la commande publique visant à encourager le recrutement et la mise en situation de travail de personnes en parcours d'insertion.

Dans le cadre du présent marché, la clause d'insertion se traduit par un objectif de 1130 heures minimum de travail en insertion, à réserver à un personnel répondant aux critères de l'insertion par l'activité économique, réparti comme suit :

Lot (s)	Nombre d'heure d'insertion par lot
1	680 H
2	450 H

Cet objectif assigné constitue une condition d'exécution du marché précité.

Le respect de cette disposition par chaque titulaire du marché est donc obligatoire.

La Maison de l'Emploi de la communauté d'agglomération Plaine Commune, pilote et garant de l'application des clauses sociales, sur le territoire soutiendra et accompagnera les prestataires par une mise en réseau à la fois du public éligible ainsi que des prescripteurs de l'emploi et des structures spécialisées de l'insertion.

Référente à la Maison de l'Emploi :

Farid Benzaia

Chargée de Mission Emploi Formation / Facilitatrice Clause d'insertion

PLAINE COMMUNE

Direction de l'Emploi et de la Formation

Pôle Service aux Habitants et Innovation Sociale

Tél : 01 71 86 36 02 / **06 23 62 04 36**

farid.benzaia@plainecommune.fr

SECTION V – MODE DE CONSULTATION

1) Type de procédure

La procédure de consultation utilisée est la suivante :

Procédure avec négociation, comportant une publicité européenne, conformément aux dispositions des articles L-2124-3 et R-2124-3 du Code de la Commande Publique.

2) Absence de prime au stade de l'offre et conditions de remise de la pièce graphique

Pour information, au stade de l'offre uniquement, le candidat sera notamment évalué sur la présentation de ses intentions architecturales en lien avec le projet. Le candidat devra pour cela remettre une pièce graphique afin de mettre en évidence les caractéristiques du projet qu'il souhaite développer, et devra les expliciter. Une pièce graphique portant sur un bâtiment pour chaque lot ou une séquence architecturale représentative du lot concerné est attendue. Conformément à l'article R.2172-5 du Code de la commande publique, aucune prime ou rémunération n'est prévue pour la remise de cette pièce graphique, qui constitue une composante de l'offre destinée à son évaluation.

3) Généralités sur la procédure

A- Déroulement de la procédure concurrentielle avec négociation

La procédure de passation du marché se déroulera en deux phases :

- La première phase a pour objet la remise des candidatures.
- La seconde phase a pour objet la remise des offres.

B- Jury

L'Acheteur présentera au Jury l'analyse des candidatures puis l'analyse des offres des soumissionnaires.

Dans un premier temps, le Jury examine les candidatures et établit, pour chaque lot, la liste des candidats admis à présenter une offre.

Au terme de cette première phase, trois (3) candidats minimum et cinq (5) candidats maximums seront sélectionnés pour chaque lot et invités à remettre une offre, sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures recevables.

Dans un second temps, le Jury examine les offres remises par les candidats sélectionnés et formule un avis motivé sur le choix du titulaire de chaque lot.

Il revient ensuite à l'Acheteur de procéder à l'attribution du marché et au choix du titulaire pour chaque lot.

C- Négociations

En application de l'article R.2161-17 du Code de la commande publique, à l'issue du délai de réception des offres initiales, l'Acheteur pourra négocier avec les soumissionnaires sélectionnés le contenu de leur offre.

Dans cette hypothèse, les modalités de la négociation seront plus précisément décrites dans le cadre de l'invitation à la négociation que recevra chaque candidat sélectionné. Les offres ultérieures, à l'exception des offres finales, pourront également faire l'objet d'une négociation.

L'acheteur peut cependant décider d'attribuer le marché sur la base des offres initiales et ne pas recourir à la négociation.

SECTION VI – MARCHÉS NÉGOCIÉS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE PASSÉS ULTÉRIEUREMENT

L'acheteur se réserve le droit de recourir à la procédure des marchés négociés visée à l'article R.2122-7 du Code de la commande publique.

SECTION VII – DURÉE DU MARCHÉ

1) Durée

L'intervention du maître d'œuvre pour chaque lot débute à la date de notification du marché et s'achève à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.

2) Délais d'exécution

Le démarrage prévisionnel des travaux pour chaque lot est prévu au 1^{er} trimestre 2028 pour une durée prévisionnelle de 30 mois, dont **6 mois de période de préparation**.

SECTION VIII – CONDITIONS RELATIVES AU MARCHÉ

1) Cautionnement et garanties exigés

Sans objet.

2) Modalités essentielles de financement et de paiement

Le marché est financé sur les ressources de l'OPH Plaine Commune Habitat.

Le paiement s'effectue par virement bancaire, dans un délai global de paiement de 30 jours maximum,

Ce marché ne s'inscrit pas dans le cadre d'un programme financé par des fonds communautaires.

3) Forme juridique que peuvent revêtir les candidats

Le marché est décomposé en deux lots. Chaque lot sera attribué à une entreprise individuelle ou à un groupement d'opérateurs économiques.

Conformément aux articles R.2142-19 à R.2142-27 du Code de la commande publique, les opérateurs économiques sont autorisés à se porter candidats sous la forme d'un groupement conjoint ou d'un groupement solidaire, sous réserve du respect des règles relatives à la concurrence et des dispositions du présent règlement de consultation relatives à la limitation du nombre de lots pouvant faire l'objet d'une candidature.

Les membres d'un groupement sont réputés liés dès lors qu'ils présentent un acte d'engagement unique.

Le groupement peut être :

- **Conjoint** : lorsque chacun des opérateurs économiques membres du groupement s'engage à exécuter la ou les prestations qui sont susceptibles de lui être attribuées dans le marché ;

- **Solidaire** : lorsque chacun des opérateurs économiques membres du groupement est engagé financièrement pour la totalité du marché.

4) Forme définitive du groupement.

Après attribution, le groupement devra obligatoirement être solidaire pour le lot concerné, sans formalité particulière du maître d'ouvrage.

Cette exigence est justifiée par la technicité des prestations confiées au maître d'œuvre et par la nécessité de garantir la bonne exécution du marché en cas de défaillance de l'un des cotraitants. Enfin, chaque membre du groupement est engagé financièrement pour la totalité du marché.

Les membres du groupement présenteront un acte d'engagement unique qui indique le montant total du marché et l'ensemble des prestations que les membres du groupement s'engagent solidairement à réaliser dans le cadre de l'objet du présent marché.

Remarques concernant les groupements :

- La composition du groupement et son mandataire devront être présentés lors de la remise de la candidature.
- Le groupement désignera un mandataire qui représentera l'ensemble des membres vis-à-vis de l'acheteur et coordonnera les prestations des membres du groupement.
- Chaque membre du groupement devra produire les justificatifs requis à la **Section IX** du présent Règlement de consultation.
- Les candidats sont tenus de respecter les dispositions du présent règlement relatives à la limitation du nombre de lots pour lesquels un même opérateur économique peut soumissionner. En particulier, l'opérateur économique assurant la compétence « Architecte », ne peut être présenté que pour un seul lot.

Par ailleurs, en cas de candidature sous forme de groupement, l'opérateur économique assurant la compétence « Architecte » devra obligatoirement être désigné mandataire du groupement.

5) Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre

➤ Compétences exigées

Le candidat devra présenter un groupement composé au minimum :

- Un architecte spécialisé en réhabilitation en milieu occupé **avec concertation** des locataires, mandataire du groupement.
- Un ou plusieurs bureaux d'études réunissant les compétences en structure, thermique et énergétique, ventilation, fluides, plomberie, électricité, sécurité incendie, amiante, VRD et économie de la construction ;
- Un paysagiste ou architecte paysagiste ;
- Compétences liées à la valorisation et au réemploi des déchets de chantier inscrit dans un processus d'économie circulaire.

Compétences supplémentaires mais non exigées (liste non exhaustive) :

- Acoustique

Le candidat devra justifier de l'ensemble des compétences minimales exigées. En cas de groupement, ces compétences pourront être réunies par un ou plusieurs de ses membres.

Toutefois, un candidat individuel disposant de l'ensemble des compétences minimales requises pourra se présenter seul.

SECTION IX – CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION – PHASE CANDIDATURES (PHASE N°1)

Renseignements et formalités nécessaires à l'appréciation de la situation juridique ainsi que des capacités économiques, financières, techniques et professionnelles du candidat, qu'il se présente individuellement ou sous la forme d'un groupement, en vue de la sélection des candidatures, conformément aux articles R.2142-1 à R.2142-4 du Code de la commande publique.

1) Documents relatifs à la candidature

Les candidats devront fournir les pièces suivantes, datées et signées :

- ❖ **Le Document Unique de Marché Européen (DUME) OU les documents mentionnés ci-dessous,**
- ❖ **Lettre de candidature ou formulaire DC1 signé ou l'ensemble des renseignements qui y sont mentionnés. En cas de candidature groupée, un seul formulaire est établi pour l'ensemble du groupement ;**
- ❖ **Une Déclaration du candidat (DC2 ou équivalent).**

Les modèles DC 1 et DC 2 cités ci-dessus sont disponibles sur le site Internet du Ministère en charge des Finances : <https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>.

Le candidat produit également :

- ❖ **La déclaration relative au règlement (UE) n° 2022/576 du Conseil du 8 avril 2022, selon le modèle joint au dossier de consultation ;**
- ❖ **L'attestation d'absence de conflit d'intérêts, selon le modèle joint.**

2) Capacités du candidat

Pour justifier de ses capacités économiques, financières, techniques et professionnelles, le candidat individuel ou le groupement peut s'appuyer sur les capacités d'un ou plusieurs autres opérateurs économiques, quelle que soit la nature juridique des liens qui les unissent.

Dans ce cas, le candidat produit, pour chacun de ces opérateurs économiques, les mêmes documents que ceux exigés au titre de la présente consultation afin de justifier de leurs capacités. Il justifie également qu'il disposera effectivement de leurs moyens pour l'exécution du marché, par la production d'un engagement écrit de chacun de ces opérateurs économiques.

2.1 Renseignements permettant d'évaluer les capacités économiques et financières :

Le candidat devra fournir une déclaration du chiffre d'affaires global et du chiffre d'affaires concernant la réalisation de prestations identiques ou similaires à celles objets du présent marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles, ou tout autre documents équivalent (ex : Déclaration appropriée de banque).

Le candidat seul ou le groupement devra justifier d'un chiffre d'affaires pour son dernier exercice supérieur ou égal à 1 000 000 euros HT pour le lot n° 1 et 500 000 pour le lot n°2.

Ce montant minimum sera apprécié à l'échelle du groupement (il n'est pas nécessaire en cas de groupement, que chaque cotraitant démontre ce minimum).

2.2 Aptitude à exercer l'activité professionnelle :

Selon les compétences mobilisées par le candidat individuel ou le groupement pour l'exécution du marché, les candidats produisent les justificatifs suivants :

- **Pour la compétence d'architecte** : une attestation d'inscription en cours de validité à l'Ordre des architectes, conformément à la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ou un document équivalent pour les candidats établis dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un État partie à l'Espace économique européen ;
- **Pour la compétence en études thermiques et énergétiques** : un certificat OPQIBI 1905 « Audit énergétique des bâtiments tertiaires et/ou habitations collectives », reconnu RGE Études, ou tout certificat, qualification ou référence équivalente ;
- **Pour la compétence en désamiantage** : une qualification OPQIBI 0902 « Maîtrise d'œuvre en désamiantage », ou toute qualification ou référence équivalente, ainsi que les attestations de formation amiante, en cours de validité, adaptées aux missions confiées aux intervenants concernés ;
- **Pour les autres compétences techniques requises** : tout certificat OPQIBI, qualification professionnelle, agrément, formation spécialisée ou tout autre moyen de preuve équivalent permettant d'établir les capacités du candidat dans les domaines de la structure, des fluides, de la ventilation, de la plomberie, de l'électricité, de la sécurité incendie, de l'économie de la construction, du diagnostic du bâti existant, du réemploi et de la gestion des déchets.

Les certificats de qualification professionnelle peuvent être remplacés par tout moyen de preuve équivalent permettant d'établir les capacités techniques et professionnelles du candidat. Les candidats qui ne sont pas en mesure de produire ces certificats peuvent justifier de leurs capacités par tout autre moyen de preuve approprié, notamment par des certificats d'identité professionnelle ou des références de prestations de nature et de complexité équivalentes.

2.3 Capacités techniques et professionnelles :

Afin d'apprécier les capacités techniques et professionnelles, les candidats produiront les documents demandés aux points a, b et c, ci-dessous :

a- Composition de l'équipe et compétences

Le candidat devra justifier des compétences minimales suivantes.

Un candidat individuel disposant de l'ensemble des compétences requises pourra se présenter seul.

En cas de groupement, ces compétences pourront être réunies par un ou plusieurs de ses membres. L'équipe devra comprendre au minimum :

- un architecte spécialisé en réhabilitation en milieu occupé avec concertation des locataires, mandataire du groupement ;
- les compétences en structure, thermique et énergétique, ventilation, fluides, plomberie, électricité, sécurité incendie, amiante, VRD et économie de la construction ;
- un paysagiste ou architecte paysagiste ;
- les compétences liées à l'économie circulaire, au réemploi et au diagnostic PEMD.

Les compétences suivantes constituent un atout sans être obligatoires :

- acoustique ;

- toute autre compétence utile à l'exécution de la mission.

Le candidat précisera :

- la composition de l'équipe ;
- la répartition des missions entre les intervenants ;
- les moyens humains affectés ;
- les CV des principaux intervenants.

b- Références professionnelles

Le candidat produira, dans le **cadre A3** joint au présent règlement de la consultation, cinq (5) références maximums, exclusivement relatives à des opérations de réhabilitation de logements en milieu occupé réalisées entre 2020 et 2026.

Les opérations en cours d'exécution pourront également être prises en compte, sous réserve que leur démarrage soit intervenu avant le 31 décembre 2025 et qu'elles présentent un niveau d'avancement suffisant permettant d'apprécier les compétences du candidat.

Les références portant sur des opérations de construction neuve, de bureaux, de bâtiments tertiaires ou d'équipements ne seront pas prises en compte dans l'analyse des candidatures.

L'une des références présentées servira de support à une note de retour d'expérience portant sur une opération présentant un programme et des objectifs similaires à ceux du présent marché, de préférence réalisée par l'ensemble du groupement lorsqu'il s'agit d'un candidat groupé.

Cette note devra notamment préciser :

- le maître d'ouvrage ;
- la localisation de l'opération ;
- le type d'opération ;
- le nombre de logements ;
- le coût des travaux ;
- les délais d'exécution ;
- le caractère patrimonial du site (ABF, le cas échéant) ;
- les principales difficultés rencontrées et les solutions mises en œuvre ;
- les travaux supplémentaires intervenus, leur justification et leur incidence ;
- les modalités de concertation et de communication avec les habitants et autres usagers ;
- la conduite d'opérations en site ANRU et/ou en contexte de forte coactivité avec des travaux d'espaces publics, le cas échéant ;
- les performances énergétiques avant et après travaux ainsi que les principales interventions réalisées en matière d'économie d'énergie ;
- la description synthétique du programme de travaux ;
- le retour d'expérience après réalisation de l'opération ;
- les modalités de mise en œuvre de la démarche d'économie circulaire, de réemploi et de valorisation des déchets.

En cas de candidature présentée sous la forme d'un groupement, les candidats privilégieront la présentation de références communes aux membres du groupement. À défaut de références communes, les références produites devront, dans leur majorité, être présentées par l'architecte mandataire, sans préjudice de la présentation de références complémentaires par les autres membres du groupement au titre de leurs compétences respectives.

***Le cadre A3 mentionné ci-dessus doit obligatoirement être joint à la candidature.**

Attention : Le jugement des candidatures se fera uniquement au vu du contenu des dossiers remis par les candidats. Il est à noter que la non-production d'une des pièces mentionnées à l'article du présent règlement de consultation, pourra avoir pour effet le rejet de la candidature du candidat.

2.4 Assurances

Le candidat individuel ou, en cas de groupement, chacun de ses membres, produira une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité couvrant les prestations qu'il est appelé à exécuter dans le cadre du marché. Lorsque les prestations relèvent de l'assurance décennale, le candidat produira également une attestation d'assurance responsabilité civile décennale couvrant lesdites prestations.

SECTION X – CONTENU DE L'OFFRE – PHASE N°2

1) Justificatifs relatifs à l'offre des entreprises

Les candidats devront fournir les pièces suivantes, datées et signées :

A- L'acte d'engagement (A.E.) et ses annexes,

- ✓ la Décomposition des honoraires par éléments de mission (annexe 1),
- ✓ l'annexe relative à la clause d'insertion (annexe 2), dûment complétés.

En outre, les candidats devront désigner dans l'acte d'engagement le nom d'un interlocuteur privilégié avec l'OPH Plaine Commune Habitat.

La remise de la décomposition des honoraires complétée est obligatoire.

La décomposition des honoraires doit être fournie au format Excel reproductible afin de permettre les copier-coller et au format PDF.

Par ailleurs, toutes les lignes de la Décomposition des Honoraires doivent obligatoirement être chiffrées et le cadre imposé devra être respecté. A défaut, l'offre sera considérée irrégulière au sens des articles L2152-1 et L2152-2 du Code de la commande publique, et pourra donc être écartée par l'acheteur sans être analysée.

Il en sera de même si le cadre de la décomposition des honoraires est modifié.

Rappel de ce qui n'est pas admis :

Les annotations du type « exclu », « non compris », etc... en face des ouvrages à réaliser. En cas contraire, l'offre court le risque d'être considérée comme incomplète, et d'être purement et simplement éliminée.

B- Une note méthodologique permettant d'apprécier la valeur technique de l'offre et comprenant les éléments suivants :

→ L'appréhension des enjeux, comprenant :

- La compréhension des enjeux techniques, architecturaux, patrimoniaux et paysagers de l'opération ;
- L'approche environnementale et énergétique envisagée pour l'opération ;
- La méthodologie envisagée pour la réalisation de l'opération en site occupé ;
- La méthodologie de concertation et de coordination avec les locataires et les partenaires.

→ **La qualité de l'organisation du groupement, comprenant :**

- La cohérence de la répartition des missions, des responsabilités et des moyens entre les membres du groupement ;
- L'organisation du groupement et la méthodologie de travail entre ses membres ;
- La cohérence, la clarté et l'exhaustivité de la proposition de planning prévisionnel en phase études et en phase exécution.

Cette note sera appréciée conformément aux modalités de jugement définies à la section XII du présent règlement de la consultation.

C- Le certificat de visite, tamponné, daté et signé

D- La note programme

E- Le C.C.P, et ses annexes à savoir :

- Annexe N°1 au CCP : La description des éléments de mission.
- Annexe N°2 au CCP : Les scénarii thermiques
- Annexe N°3 au CCP : Études d'auto-consommations en Électricité sur groupes en réhabilitation du patrimoine de Plaine Commune Habitat
- Annexe N°4 au CCP : Respect de la norme ISO 50001
- Annexe N°5 au CCP : Diagnostic PEMD

F- La Charte sur l'Économie circulaire de Plaine Commune,

G- Le plan guide,

H- Le pacte FIBOIS IDF,

I- Tous les éléments constitutifs du DCE ou une lettre stipulant l'acceptation de ces documents.

2) Langue de rédaction

Les documents seront entièrement rédigés en langue française.

3) Certificat de visite obligatoire en phase offre

La visite des sites est obligatoire.

Ainsi, afin de prendre rendez-vous, les candidats doivent contacter :

Yannis GALLIER

Responsable de programmes

Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et de la Qualité de l'habitat

✉ ygallier@plainecommunehabitat.fr

Le certificat de visite joint au dossier de consultation devra être signé par le représentant de l'Acheteur chargé d'effectuer la visite.

Les candidats qui ne remettront pas leur certificat de visite verront leur offre écartée car non complète.

SECTION XI – CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES EN PHASE (1), COMMUNS AUX DEUX LOTS

Sous réserve de la production des pièces de candidature exigées à la section IX et de leur conformité, les candidatures seront examinées au regard des critères de sélection suivants :

Commun aux deux lots :

1. Critère professionnel – noté sur 80 points

Sous-critères	Points
1.1. Adéquation et qualité des références présentées au regard des enjeux de l'opération	32 points
1.2. Adéquation de la composition de l'équipe proposée (candidat individuel ou groupement) au regard des compétences exigées, de la répartition des missions et de l'organisation retenue	24 points
1.3. Expérience en matière de réhabilitation d'ensembles architecturaux du XXe siècle	24 points
Total critère professionnel	80 points

2. Critère technique – noté sur 20 points

Sous-critères	Points
2.1. Moyens humains dédiés à l'opération	15 points
2.2. Moyens matériels et outils mobilisables	5 points
Total critère technique	20 points

SECTION XII – CRITÈRES DE SÉLECTION EN PHASE (2) OFFRES, COMMUNS AUX DEUX LOTS

Sous réserve de la conformité de l'offre à l'ensemble des prescriptions du présent règlement, les critères de choix de l'offre économiquement la plus avantageuse sont les suivants, pondérés ainsi :

Commun aux deux lots :

1) Critère 1 : Le prix

1	CRITERE N°1 PRIX	30 points
Apprécié au regard du prix global et forfaitaire de l'ensemble de la mission (30 points)		

Pour calculer la note relative au montant total de la Décomposition des honoraires par éléments de mission), le candidat moins-disant obtiendra la note de 30 et pour les autres candidats la formule suivante s'appliquera :

$$\frac{\text{Prix le moins-disant}}{\text{Prix du candidat analysé}} \times 30$$

2) Critère 2 : La valeur technique, décomposée comme suit :

2	CRITERE N°2 – Valeur technique	70 Points
1	2.1 – Appréhension des enjeux (55 pts)	
	- Compréhension des enjeux techniques, architecturaux, patrimoniaux et paysagers de l’opération (25 points)	
	- Approche environnementale et énergétique envisagée pour l’opération (15 points).	
	- Méthodologie envisagée pour la réalisation de l’opération en site occupé (10 points)	
	- Méthodologie de concertation et de coordination avec les locataires et les partenaires (5 points)	
	2.2- Qualité de l’organisation du groupement (15 pts)	
	- Cohérence de la répartition des missions, des responsabilités et des moyens entre les membres du groupement (5 points)	
	- Organisation du groupement et méthodologie de travail entre ses membres (5 points)	
	- Cohérence, clarté et exhaustivité de la proposition de planning prévisionnel en phase études et en phase exécution (5 points)	

Le critère de la valeur technique sera apprécié au vu des critères mentionnés section XII du présent règlement de consultation.

À chaque sous-critère de la valeur technique sera attribuée une note entre 0 et le maximum, selon la qualité des réponses apportées.

Le jugement des offres se fera uniquement au vu du contenu du dossier remis par les candidats.

Généralités

L'Acheteur se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre.

Le jugement des offres se fera uniquement au vu du contenu des dossiers remis par les candidats. Il est à noter que la non-production d'une des pièces mentionnées dans le présent règlement de consultation, notamment du mémoire technique, pourra avoir pour effet le rejet de l'offre du candidat.

Dans le cas où des erreurs de multiplication, d'addition ou de report seraient constatées dans la décomposition des honoraires, il n'en sera pas tenu compte dans le jugement de la consultation.

Toutefois, si le candidat concerné est sur le point d'être retenu, il sera invité à rectifier son erreur. En cas de refus, son offre sera éliminée comme non cohérente.

SECTION XIII – DOCUMENTS À PRODUIRE DANS TOUS LES CAS AU STADE DE L'ATTRIBUTION DU MARCHÉ

L'offre la mieux classée pour chacun des lots sera donc retenue à titre provisoire en attendant que le ou les candidats produisent les certificats et attestations des articles L.2141-1 à L.2141-14, R. 2143-6 à R. 2143-10 du Code de la commande publique.

Le délai imparti par l'acheteur pour remettre ces documents ne pourra être supérieur à 10 jours.

Si lesdits documents ne sont pas produits dans le délai prescrit, l'offre du candidat pourra être rejetée et la même demande sera formulée au candidat suivant dans le classement des offres et ainsi de suite jusqu'à ce que le marché soit éventuellement attribué.

Si le candidat a présenté des sous-traitants dans son offre, il devra, dans le même délai, produire ces mêmes pièces relatives à chacun des sous-traitants.

L'attributaire déposera ses attestations sur la plateforme en ligne sécurisée mise à disposition gratuitement à l'adresse suivante : <https://declarants.e-attestations.com>

Il pourra toutefois, les adresser à l'acheteur via la plateforme Maximilien (pour cela, se référer aux informations contenues à l'article « modalités de remise des offres », cependant, il devra privilégier le dépôt sur la plateforme e-attestations.

Lorsque l'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle produite par le candidat attributaire n'est plus en cours de validité à la date d'attribution du marché, une attestation en cours de validité devra être remise dans le délai imparti.

SECTION XIV – CONDITIONS DE DÉLAIS

Date limite de réception des candidatures : Vendredi 02 octobre 2026 à 12H00.

Délai minimum de validité des offres : 180 jours à compter de la date limite de réception des offres.

SECTION XV – AUTRES RENSEIGNEMENTS

1) Contenu du dossier de la consultation en phase candidatures

S'agissant d'une procédure négociée, il est transmis dans un premier temps, dans le cadre de l'appel à candidatures les pièces suivantes :

Objet	Liste des annexes
Lot n°1 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des 252 logements de l'îlot 1 – ZAC Basilique à Saint-Denis	• Note pré-programme • Cadre A3 références • Relevés géomètre • Bilan Habitat Patrimoine (BPH) • Diagnostics amiante • Plan de répartition de gestion des espaces extérieurs
Lot n°2 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des 210 logements de l'îlot 4 – ZAC Basilique à Saint-Denis	• Note pré-programme • Cadre A3 références • Bilan Habitat Patrimoine (BPH) • Plans Parking Basilique • Diagnostics amiante • Programme travaux réhabilitation 2009 • Plan de recollement • Diagnostic patrimonial de l'îlot 4 • Plan de répartition de gestion des espaces extérieurs
Annexes communes aux deux lots	• Règlement de la consultation (RC) • Le cadre de l'attestation sur l'honneur de non-implication russe au sein de la société, • Le cadre de l'attestation d'absence de conflit d'intérêt • La Charte sur l'Économie circulaire de Plaine Commune • Manuel d'application de la charte d'économie circulaire • Plan Ambition Environnement • Note espèces protégées et bâtiments • Plan Arbre 2030 • Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune • Diagnostic patrimonial de la ZAC • Etude faune-flore du NPNRU • AVP des espaces publics du NPNRU • Carte phasage des périmètres d'espaces publics du NPNRU

2) Contenu du dossier de la consultation en phase offres

La totalité du dossier de consultation ne sera transmise qu'aux candidats qui auront été sélectionnés.

3) Modalités de retrait du dossier de consultation

Les dossiers de consultation seront téléchargés gratuitement sur notre plateforme de dématérialisation : www.maximilien.fr

4) Modalités de remise des candidatures

Les candidats doivent transmettre leur candidature exclusivement par voie électronique Via la plateforme <https://marches.maximilien.fr>, conformément aux dispositions de l'article R2132-7 du Code de la Commande Publique.

Nous attirons leur attention sur le fait qu'aucun pli papier ne sera accepté par Plaine Commune Habitat. Toute offre transmise par voie papier sera automatiquement rejetée comme étant irrégulière.

En application de **l'arrêté du 22 mars 2019** relatif aux exigences minimales des moyens de communication électronique, **annexe n°8** du code de la commande publique, la transmission des propositions doit pouvoir faire l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. Tout pli transmis au-delà de la date et de l'heure limite de dépôt, mentionnées ci-dessus, sera considéré comme hors délais.

Les plis transmis par voie électronique sont horodatés, le fuseau horaire de référence est GTM/UTC + 1.

L'ensemble du dossier de consultation peut être obtenu gratuitement par téléchargement :

- Via la plateforme <https://marches.maximilien.fr>

(N° de la ligne "hotline" : **0820 207 743 pour l'assistance éventuelle au téléchargement**).

5) Modalités de remise des plis

Les documents relatifs à la candidature sont déposés sous la forme d'un dossier électronique au format .zip sur la plateforme Maximilien.

En cas de dépôts successifs d'un même candidat, seul le dernier pli reçu avant la date et l'heure limites de remise des candidatures sera pris en compte.

Les plis contenant un programme informatique malveillant ou ne pouvant être ouverts ne seront pas retenus. En cas de difficulté technique imputable à la plateforme Maximilien, un envoi par courrier électronique pourra être autorisé à l'adresse suivante :

Directioncommandepubliqueetjuridique@plainecommunehabitat.fr

- Pour transmettre votre réponse électronique, il suffit :

Pour transmettre votre réponse électronique, il suffit :

- a. **de s'inscrire** sur la plate-forme Maximilien,
- b. **d'accéder à la consultation et cliquer dans « dépôt » sur "Répondre à la consultation"**
- c. **déposer les documents de candidature, conformément aux exigences de la section IX du présent règlement de consultation, au format PDF, JPEG ou tout autre format autorisé ;**
- d. **valider le dépôt. Un accusé de réception électronique sera alors adressé au candidat.**

L'acheteur se réserve le droit de convertir les formats dans lesquels ont été encodés les fichiers, afin d'assurer leur lisibilité dans le moyen et long terme.

Les prérequis techniques de la plateforme sont consultables sur Maximilien. Les candidats sont invités à vérifier la configuration de leur poste et, s'ils le souhaitent, à utiliser la consultation de test mise à disposition avant de procéder au dépôt de leur candidature. Il est fortement recommandé de ne pas attendre les derniers instants pour effectuer ce dépôt.

Une hotline est à votre disposition au numéro suivant : 0 820 20 77 43

6) Copie de sauvegarde

Conformément à l'article R2132-11 du Code de la commande publique, le candidat dispose de la faculté d'envoyer une copie de sauvegarde de sa réponse électronique.

Les candidats peuvent faire parvenir une copie de sauvegarde dans les délais impartis pour la remise des candidatures ou des offres.

La copie de sauvegarde transmise à l'acheteur sur support papier ou sur support physique électronique doit être placée dans un pli comportant la mention « copie de sauvegarde ».

La copie de sauvegarde est ouverte dans les cas suivants :

- 1° Lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans les candidatures ou les offres transmises par voie électronique. La trace de cette malveillance est conservée ;
- 2° Lorsqu'une candidature ou une offre électronique est reçue de façon incomplète, hors délais ou n'a pu être ouverte, sous réserve que la transmission de la candidature ou de l'offre électronique ait commencé avant la clôture de la remise des candidatures ou des offres.

Lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans la copie de sauvegarde, celle-ci est écartée par l'acheteur.

Lorsque la copie de sauvegarde est ouverte, elle est conservée conformément aux dispositions de l'article R2184-12 et 13 du code de la Commande Publique.

Lorsque la copie de sauvegarde n'est pas ouverte ou a été écartée pour le motif qu'un programme informatique malveillant est détecté, elle est détruite.

La copie de sauvegarde transmise à l'acheteur sur support papier ou sur support physique électronique (clé USB) doit être placée dans un pli comportant la mention « copie de sauvegarde » marché relatif à « indiquer l'objet du marché ».

COPIE DE SAUVEGARDE

MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA REHABILITATION DES ÎLOTS 1 ET 4 – ZAC BASILIQUE À SAINT-DENIS

NE PAS OUVRIR

Les documents figurant sur ces supports doivent respecter précisément les exigences du présent Règlement et être revêtus de la signature électronique ou manuscrite pour les documents dont la signature est obligatoire.

Les plis contenant la copie de sauvegarde, non ouverts, seront détruits par l'acheteur. Ils seront retournés aux candidats dans le cas où sa candidature n'est pas admise.

- **Renseignements complémentaires**

Renseignements administratifs – techniques – électroniques

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats pourront adresser leur demande, au plus tard **6 jours** avant la date limite de remise des candidatures, par voie électronique, en utilisant le lien « Voir une question » figurant sur la page de détail du marché. Ce lien n'est accessible que pour les entreprises disposant d'un compte sur la plateforme et ayant retiré le DCE de la présente procédure.

- **Modifications de détail au dossier de consultation**

L'OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE se réserve le droit d'apporter, au plus tard **5 jours** avant la date limite fixée pour la réception des candidatures, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever une quelconque réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite ci-dessus est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

SECTION XVI -INTRODUCTION DES VOIES DE RECOURS

Tribunal Administratif de Montreuil
7 rue Catherine PUIG
93105 MONTREUIL
Tél. : 01-49-20-20-00
Fax : 01-49-20-20-98