

	MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE Règlement d'appel à candidature (RAPC) <i>PHASE I – CANDIDATURE</i>
Objet de la consultation	26AH037_Candidature – Marché de maîtrise d'œuvre de réhabilitation et d'amélioration énergétique de 116 logements classés F (individuels et collectifs) _SECTEUR NORD / BAS-RHIN
Procédure	Procédure avec négociation – articles L2124-3 et suivants, R2124-3, R2161-12 et suivants du Code de la Commande Publique

Renseignements complémentaires

Techniques		Administratifs	Demandes écrites
Mme MARTIN Tel : 03 88 27 93 31		Service Achats Tel : 03 88 27 93 29	Plateforme de dématérialisation : http://alsacemarchespublics.eu Rubrique question/réponse de la consultation

Les plis devront parvenir au plus tard le :

4 septembre 2026 à 12h00

Fuseau horaire : Paris

Les offres devront être déposées par voie dématérialisée sur
<http://alsacemarchespublics.eu>

Table des matières

1. OBJET DU CONTRAT	3
1.1 – Maître d'ouvrage - Pouvoir adjudicateur	3
1.2 – Description de l'opération	3
1.3 – La durée globale prévisionnelle du contrat	3
1.4 – Les intervenants	4
1.5 - Prestations similaires	4
2. LES CARACTERISTIQUES DE LA PROCEDURE	4
2.1- La procédure : Procédure avec Négociation	4
2.2 - Prestation supplémentaire éventuelles	5
2.3 - Groupement	5
2.4 - Le dossier de candidature	6
3. LA PRESENTATION DES CANDIDATURES	6
3.2.1 – Le dossier de consultation de l'acheteur	7
3.2.2 - Mise à disposition	7
3.2.3 - Modification du DCE / Renseignements complémentaires	7
4. Les critères de sélections en phase candidature	9
5. Visite	10
6. Le critère du jugement des offres – Phase 2 (uniquement pour information)	10
7. Récompenses	10
8. Voies de recours	10
9. Traitement des données à caractère personnel	10

➤ LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU CONTRAT

Objet du contrat	Marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation et l'amélioration énergétique de 116 logements classés F (individuels et collectifs) – SECTEUR NORD / BAS-RHIN
Acheteur	ALSACE HABITAT
Type de contrat	Marché ordinaire
Structure	Lot unique
Procédure	Procédure avec Négociation (L2124-3, R2124-3, R2161-12 à R2161-20 du Code de la Commande Publique)
PSE	Avec

1. OBJET DU CONTRAT

1.1 – Maître d'ouvrage - Pouvoir adjudicateur

ALSACE HABITAT
4 RUE BARTISCH
67100 STRASBOURG

1.2 – Description de l'opération

Le présent appel à candidature a pour objet de sélectionner les candidats admis à présenter une offre pour l'attribution du besoin suivant :

26AH037_Candidature – Marché de maîtrise d'œuvre de réhabilitation et d'amélioration énergétique de 116 logements classés F (individuels et collectifs) _SECTEUR NORD / BAS-RHIN

L'opération a pour but la réhabilitation thermique de **116 logements individuels et collectifs répartis sur 14 sites**.

Ce projet a pour objectif d'améliorer les performances énergétiques ainsi que de mettre en sécurité les installations électriques des logements.

L'objectif énergétique minimal est le suivant :

- pour les logements collectifs : DPE étiquette C
- pour les logements individuels : DPE étiquette D

Les missions de maîtrise d'œuvre confiées seront :

- DIAG, APS, APD, PRO, EXE, ACT, DET, AOR
- Prestation supplémentaire éventuelle / option : OPC

1.3 – La durée globale prévisionnelle du contrat

Le contrat est conclu pour une durée prévisionnelle de 34 mois à compter de la date de notification du premier ordre de service de démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre et s'achève à la fin du délai de garantie de parfait achèvement.

- **Le calendrier prévisionnel :**

Phase d'étude : 6 à 7 mois
Diagnostics : Octobre / novembre 2026
Dépôt du permis de construire / DP : Février 2027
Lancement de la consultation travaux : Avril 2027

Le démarrage des travaux est souhaité en juin 2027.

La durée des travaux est de 13 mois en y incluant un mois de préparation.

La Phase de garantie de parfait achèvement (GPA) est de 12 mois.

CODE CPV	Libellé CPV
71200000-0	Services d'architecture
71240000-2	Services d'architecture, d'ingénierie et de planification
71210000-3	Services de conseil en architecture
71310000-4	Services de conseil en matière d'ingénierie et de construction

1.4 – Les intervenants

1.4.1 - Contrôle technique

Le contrôleur technique sera désigné ultérieurement

1.4.2 - Sécurité et protection de la santé des travailleurs

La coordination sécurité et protection de la santé pour cette opération sera assurée par un coordonnateur désigné ultérieurement.

1.5 - Prestations similaires

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de confier ultérieurement au titulaire du marché, en application des articles L. 2122-1 et R. 2122-7 du Code de la commande publique, un ou plusieurs nouveaux marchés ayant pour objet la réalisation de prestations similaires. Le marché doit être conclu dans un délai maximum de trois ans à compter de la notification.

2. LES CARACTERISTIQUES DE LA PROCEDURE

2.1- La procédure : Procédure avec Négociation

- La procédure retenue est la suivante : Procédure de négociation en application des articles L2124-3, R2124-3, R2161-12 à R2161-20 du Code de la Commande Publique.
- Justification du recours à cette procédure sur la base du code de la commande publique :

Le recours à cette procédure est justifié par les circonstances particulières liées à la nature et à la complexité de l'opération (R2124-3-4°). Le marché porte sur une mission complète de maîtrise d'œuvre relative à la réhabilitation thermique de 116 logements individuels et collectifs répartis sur 14 sites distincts, intégrant notamment des objectifs ambitieux de performance énergétique, la mise en sécurité des installations électriques et la prise en compte des spécificités techniques propres à chaque bâtiment.

La diversité des sites, l'intervention sur un patrimoine bâti existant, les contraintes d'exécution, ainsi que la nécessité de définir les solutions techniques et organisationnelles les plus adaptées aux objectifs du maître d'ouvrage, ne permettent pas d'attribuer le marché sans échange préalable avec les candidats. La négociation permettra de préciser et d'optimiser la méthodologie d'intervention, l'organisation de la mission, le phasage des études et des travaux, ainsi que les moyens mis en œuvre pour garantir l'atteinte des performances attendues et notamment le respect des contraintes de l'opération.

Cette procédure se décompose en quatre phases :

- **1^{ère} phase : « candidature »**. Cette phase a pour objet de sélectionner les 10 candidats ayant remis les dossiers de candidature répondant le mieux aux critères de sélection.
- **2^{ème} phase : « offre initiale »** : les candidats retenus au terme de la 1^{ère} phase sont invités à remettre leur offre initiale.
- **3^{ème} phase : « négociation »** : les candidats ayant remis une offre initiale pourront être invités à une ou plusieurs phases de négociation.

- Les documents de la phase offre pourront prévoir des phases successives de manière à réduire le nombre d'offres à négocier.
- **4^{ème} phase : « offre finale »** : Si une phase de négociation a été réalisée, celle-ci sera clôturée par le dépôt, par les candidats restant en lice, d'une offre finale.

Le présent règlement de la consultation concerne la **première phase « candidature »**

Le pouvoir adjudicateur peut à tout moment décider de ne pas donner suite à la procédure pour des motifs d'intérêt général. Il en avise alors tous les candidats.

Le nombre indiqué pour les candidats sélectionnés en phase 1 « Candidature » est un nombre maximum. Celui-ci peut être réduit si le nombre de réponse ou l'application des critères de sélection ne permet pas de l'atteindre.

Les candidats devront avoir les compétences suivantes :

- **Architecture, ingénierie pluridisciplinaire (notamment thermique et fluide, économie de la construction,...)**
- **Prestation supplémentaire éventuelle / anciennement « Options » : mission OPC**

2.2 - Prestation supplémentaire éventuelle

En phase II de la présente procédure avec négociation, les candidats admis à remettre une offre devront obligatoirement chiffrer une prestation supplémentaire éventuelle (PSE) relative à la mission d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination (OPC).

2.3 - Groupement

En cas de groupement, le pouvoir adjudicateur impose la forme d'un **groupement conjoint avec mandataire solidaire**, conformément aux dispositions de l'article R. 2142-22 du Code de la commande publique.

La qualité du mandataire (architecte ou bureau d'études) n'est pas imposée.

Un même opérateur économique ne peut présenter plusieurs candidatures en agissant à la fois :

- en qualité de candidat individuel et de membre d'un ou plusieurs groupements ;
- en qualité de membre de plusieurs groupements

Le pouvoir adjudicateur impose les clauses d'exclusivité suivantes :

Un cabinet d'architecture ne peut se présenter que dans un seul groupement.

Un même opérateur économique ne pourra être mandataire de plus d'un groupement.

Le non-respect de ces règles entraînera le rejet de l'ensemble des candidatures concernées.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 2142-26 du Code de la commande publique, la composition du groupement constituée au stade de la candidature ne pourra pas être modifiée lors de la phase II de la procédure, sauf dans les cas prévus par les dispositions du Code de la commande publique.

2.4 - Le dossier de candidature

Conformément à l'article R2132-2 du Code de la commande publique, l'accès aux documents de la consultation est gratuit, complet, direct et sans restriction.

Le dossier de consultation est disponible de manière électronique sur le profil d'acheteur :

- <http://alsacemarchespublics.eu>

3. LA PRESENTATION DES CANDIDATURES

Les candidatures doivent être rédigées en langue française.

Tout document rédigé dans une autre langue et produit à l'appui de la candidature devra être accompagné de sa traduction en français.

3.1 – Les modalités de remise des candidatures (uniquement par voie électronique)

L'acheteur impose la transmission des offres des candidats par voie électronique à l'adresse suivante :

- directement sur la plateforme « <http://alsacemarchespublics.eu> »

En respectant les conditions techniques suivantes :

- Toute transmission des offres sur un autre site ou dans une autre salle des marchés que celle de la consultation définie en page 1 **sera nulle et non recevable**. Les dates et heures limites de remise des plis s'entendent du téléchargement achevé de l'intégralité du pli sur la plate-forme.
- Les entreprises peuvent transmettre en supplément une copie de sauvegarde de leurs plis remis par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R2132-11 du Code de la Commande Publique et à l'Arrêté du 22 mars 2019 (annexe 6 du Code de la Commande Publique).
- Tout fichier informatique transmis par voie électronique comportant un virus détecté lors de l'ouverture du pli entraînera l'irrecevabilité de l'offre ou de la candidature si celles-ci ne sont pas accompagnées d'une copie de sauvegarde. Le candidat en sera informé.

En fin de procédure, le pouvoir adjudicateur pourra transformer l'offre électronique du soumissionnaire retenue, en offre papier ce qui donnera lieu à la signature manuscrite du marché par les parties.

En cas de problèmes liés à l'utilisation de la plateforme de dématérialisation, l'entreprise devra joindre directement le support technique d'**Alsace Marchés Publics (08-20-20-77-43)**.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure limites fixées au présent règlement de la consultation ne seront pas retenus.

La date de remise prise en compte est celle de l'accusé de réception émis par la plate-forme à la fin de la complète opération.

Le fuseau horaire de référence est celui de Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

3.2 - Le dossier de consultation transmis par l'acheteur

3.2.1 – Le dossier de consultation de l'acheteur

Le dossier d'appel à candidature de l'acheteur comprend les documents suivants :

- Le présent règlement d'appel à candidature
- Le programme
- La décomposition des honoraires par ESI
- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)
- Annexes :
- * Cadre de la note méthodologique attendue

Les pièces marchés seront transmis aux seuls candidats admis à la phase offre.

3.2.2 - Mise à disposition

Le dossier de consultation est disponible par voie électronique, à l'adresse suivante :
http://alsacemarchespublics.eu/26AH037_Candidature

Il est recommandé aux candidats de s'authentifier sur le site et notamment indiquer une adresse électronique (mail) permettant de façon certaine une correspondance électronique notamment pour l'envoi d'éventuels compléments, précisions ou rectifications. Dans le cas contraire, il vous appartiendra de récupérer par vos propres moyens les informations communiquées. **Aucune demande d'envoi du DCE sur support physique électronique n'est autorisée.**

3.2.3 - Modification du DCE / Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres, sur le site : <http://alsacemarchespublics.eu>

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'envoyer au plus tard **6 jours** avant la date limite de remise des offres des modifications ou compléments de détail sur le dossier de consultation **aux seuls candidats** qui se sont **identifiés** lors du retrait du dossier de consultation numérique (sur <http://alsacemarchespublics.eu>).

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier de consultation modifié.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

3.3 - Le contenu des plis

Le dossier candidature à remettre par chaque candidat comprendra obligatoirement les documents suivants :

- **Attestation sur l'honneur** : Déclaration sur l'honneur (ou l'imprimé DC1 en cochant la case correspondante dans la section F « Engagements du candidat individuel ou de chaque membre du groupement ») indiquant que le candidat individuel ou chaque membre du groupement n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner prévu aux articles L.2141-1 à L.2141-5 et L.2141-7 à L.2141-10 du code de la commande publique
- **Formulaire DC1**, Lettre de candidature et Désignation du mandataire par ses co-traitants
- **Formulaire DC2**, Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement
- Si le candidat est admis au **redressement judiciaire**, la **copie du ou des jugements** prononcés à cet effet
- **Preuve d'une assurance** pour les risques professionnels
- **Preuve d'inscription à l'ordre des architectes** ou équivalent pour les candidats non établis en France
- Le **chiffre d'affaires** réalisé au cours des 3 derniers exercices disponibles (du candidat individuel ou de chacun des membres en cas de groupement ou de sous-traitant).
- **Phase I : Une note méthodologique devra être remise par chaque candidat** selon le cadre transmis par l'acheteur nommée « Note méthodologique – sommaire type » : organigramme de l'équipe – compétence de l'équipe / références / organisation en phase étude et travaux avec répartition interne des compétences / détail des moyens mis en œuvre

Qualifications professionnelles : pour justifier de chaque compétence minimale exigée ci-dessous, il sera tenu compte des références présentées par le candidat ou des qualifications professionnelles dont il dispose soit à travers des qualifications délivrées par un organisme certificateur (type OPQIBI ou équivalent) soit par les qualifications ou expérience dont les membres de l'équipe de MOE dispose.

Les compétences minimales exigées pour la présente procédure et pour que la candidature soit admissible sont les suivantes :

- Architecte inscrit à l'ordre des architectes
- BET fluides et thermique
- Economie de projet
- PSE / Option : mission OPC

*Il est demandé aux candidats de respecter scrupuleusement, le sommaire de la note méthodologique joint au présent règlement à défaut, la candidature pourra être déclarée irrégulière.
Les documents seront rédigés en langue française.*

Il est porté à l'attention des candidats que, conformément aux dispositions de l'article R2143-13 du Code de la Commande Publique, ils ne sont pas tenus de fournir les documents justificatifs et moyens de preuve que l'acheteur peut obtenir directement par le biais d'un système électronique de mise à disposition d'informations administré par un organisme officiel ou d'un espace de stockage numérique, à condition que figure dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à la consultation de ce système ou de cet espace et que l'accès à ceux-ci soit gratuit.

Les candidats sont invités à utiliser le coffre-fort électronique disponible gratuitement depuis leur compte sur <http://alsacemarchespublics.eu>

Enfin, selon les dispositions de l'article R2143-4 du Code de la Commande Publique, le pouvoir adjudicateur accepte que les candidats présentent leur candidature sous la forme d'un document unique de marché européen (DUME) établi conformément au modèle fixé par le règlement d'exécution 2016/7 de la Commission européenne du 5 janvier 2016 établissant le formulaire type pour le document unique de marché européen en lieu et place de l'ensemble des documents et renseignements justifiant de leurs capacités. Le DUME devra être généré par le candidat via CHORUSPRO et joint dans son pli. Dans ce cas, il est précisé que le pouvoir adjudicateur n'autorise pas les candidats à se limiter à indiquer dans le document unique de marché européen qu'ils disposent de l'aptitude et des capacités requises sans fournir d'informations particulières sur celles-ci.

Le DUME devra obligatoirement être rédigé en français.

Remarque : Les entreprises nouvellement créées qui ne sont pas en mesure de produire les documents ou références demandés peuvent justifier de leurs capacités économiques, financières, techniques et professionnelles par tout autre moyen de preuve équivalent.

À ce titre, elles peuvent notamment produire :

- Pour les capacités économiques et financières : une déclaration appropriée d'un établissement bancaire, une attestation d'un organisme d'assurance garantissant la souscription d'un contrat en cas d'attribution du marché, ou tout document équivalent permettant d'apprécier leur capacité financière ;
- Pour les capacités techniques et professionnelles : les titres d'études et/ou l'expérience professionnelle des responsables de l'entreprise, la liste des moyens matériels et techniques dont elle dispose ou qu'elle s'engage à mettre à disposition en cas d'attribution du marché, ainsi que tout autre document permettant d'établir ses capacités à exécuter les prestations.

4. Les critères de sélections en phase candidature

Le pouvoir adjudicateur arrête la liste des candidats admis à présenter une offre au regard des critères ci-dessous :

Critères
La qualité des références pour des opérations similaires au regard de la description ci-dessus : 20% - Appréciée à partir de 3 références significatives présentées au regard des caractéristiques suivantes : opération réalisée il y a moins de 5 ans (livrée ou en cours) / - Opération de réhabilitation avec un montant travaux similaire au projet demandé
Cohérence des compétences de l'équipe proposée avec le projet : 30% - Pertinence du groupement au projet - Expérience, compétence et qualification dont disposent l'équipe du groupement de maîtrise d'œuvre en lien avec l'objet du présent projet
Organisation et moyens mis en œuvre pour la bonne réussite du projet : 50% - Cohérence de l'organisation de l'équipe et des moyens mis en œuvre afin de garantir les objectifs de délai, de coût et de qualité dans le cadre des prestations demandées.

- Limitation du nombre de candidats sélectionnés pour la phase offre :

Le nombre maximum de candidats sélectionnés est de 10 maximum sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures tel que cela est prévu aux termes des articles R.2142-15 et s. du Code de la commande publique.

Seront exclues de la procédure de jugement, les candidatures :

- ne comprenant pas l'ensemble des documents demandés,
- arrivées hors délais,
- ne respectant pas les règles d'exclusivités

5. Visite

Aucune visite obligatoire n'est organisée. En revanche les candidats peuvent se rendre sur place depuis l'espace public s'ils le souhaitent.

6. Le critère du jugement des offres – Phase 2 (uniquement pour information)

Lors de la phase offre, les offres sont analysées et classées en fonction des critères suivants et dans les conditions prévues par les articles R.2152-1 et suivants, R2152-6 et suivants et R2152-11 du code de la commande publique:

Critère	
Prix	40%
Valeur technique	60%

Les offres inappropriées ou inacceptables seront éliminées conformément à l'article R2152-1 du code de la commande publique.

7. Récompenses

Concernant la présente consultation, il ne sera versé aucune prime aux candidats admis à remettre une offre et ceux non-retenus.

8. Voies de recours

Aux termes des articles L. 211-14, R. 213-5-1 et D. 211-10-2 du Code de l'organisation judiciaire, en cas de litige résultant de l'application des clauses des présents marchés, le tribunal compétent est le suivant :

Tribunal judiciaire de Nancy
Rue du Général FABVIER
54035 NANCY

Les voies de recours sont les suivantes :

- Référé précontractuel pour manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence, depuis le début de la procédure de passation jusqu'à la signature du contrat.
- Référé contractuel, pour manquements aux obligations de publicité et de mise en concurrence

9. Traitement des données à caractère personnel

ALSACE HABITAT met en œuvre un traitement ayant pour finalité la gestion des consultations, ce qui constitue pour ALSACE HABITAT une obligation légale (Code de la Commande Publique).

Les données sont destinées au service Marchés de ALSACE HABITAT et au service en charge du dossier. Elles sont également accessibles à la plateforme de dématérialisation utilisée par ALSACE HABITAT pour la publication et le suivi des consultations.

Les données seront conservées pour des durées définies par le Code de la Commande Publique.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, du droit à la limitation du traitement et à l'effacement dans le cadre permis par le Règlement Européen.

Vous pouvez exercer ces droits auprès de ALSACE HABITAT - Service DPO – 4 Rue Bartisch - 67100 STRASBOURG Cedex. Merci de joindre un justificatif d'identité.

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits Informatique et Libertés ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Pour votre parfaite information, ALSACE HABITAT a désigné un délégué à la protection des données, que vous pouvez joindre à l'adresse mail : dpo.alsacehabitat@anaxia-conseil.fr