MARCHE DE TRAVAUX :
OBERNAI- 1 à 8 place de Gail et 43 boulevard de l'Europe / 45-47-49-51-53-55-57 boulevard d'Europe et 5-6-7 rue Marcel Klein
REHABILITATION DE 188 LOGEMENTS
GAILC et 112ILM

REGLEMENT DE CONSULTATION

POUVOIR ADJUDICATEUR	SEML OBERNAI HABITAT 34 Rue du Maréchal KOENIG – 67210 OBERNAI TEL : 03 88 95 56 76 EMAIL : travaux@obernai-habitat.fr PROFIL ACHETEUR : https://portail.alsacemarchespublics.eu
REPRESENTANT DU POUVOIR ADJUDITEUR	M. Gérard BENTZ– Directeur Général

Date d'envoi à la publication : le jeudi 12 novembre 2026

Date et heure limites de remise des offres : le mercredi 16 décembre 2026 à 12h00

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

SOMMAIRE

Article 1 – Acheteur/AMO/MOE/BE/SPS/CT ..... - 2 -
Article 2 - Objet de la consultation ..... - 3 -
2-1-Objet du marché ..... - 3 -
2-2-Visite des lieux ..... - 3 -
2-3-Procédure de passation ..... - 3 -
2-4-Décomposition du marché ..... - 3 -
2-5-Forme du marché ..... - 4 -
Article 3 – Dispositions générales ..... - 4 -
3-1-Durée du marché – délai d'exécution ..... - 4 -
3-3-Forme juridique de l'attributaire ..... - 4 -
3-4-Délai de validité des propositions ..... - 5 -
3-5-Variantes ..... - 5 -
3-6-Complements à apporter au CCTP ..... - 5 -
Article 4- Dossier de consultation ..... - 5 -
4-1-Contenu du dossier de consultation ..... - 5 -
4-2-Mise à disposition du dossier de consultation par voie électronique ..... - 5 -
4-3-Modification de détail au dossier de consultation ..... - 5 -
Article 5 - Présentation des propositions ..... - 6 -
5-1-Documents à produire ..... - 6 -
5-2-Langue de rédaction des propositions ..... - 7 -
5-3-Unité monétaire ..... - 7 -
5-4-Conditions de remise de plis ..... - 7 -
Article 6 - Jugement des propositions ..... - 7 -
Article 7 – Négociation ..... - 8 -
Article 8 - Renseignements complémentaires ..... - 8 -
Article 9 - Conditions de forme ..... - 9 -
Article 10 - Dispositions particulières ..... - 9 -
Article 11 - Voies de recours ..... - 9 -

Article 1 – Acheteur/MOE/BE/SPS/CT

Le représentant du pouvoir adjudicateur :
M. Gérard BENTZ – Directeur Général
SEML OBERNAI HABITAT – 34 rue du Maréchal KOENIG – 67210 OBERNAI
☎ 03 88 95 56 76 – courriel : travaux@obernai-habitat.fr
Profil acheteur : https://portail.alsacemarchespublics.eu

Maîtrise d'œuvre - Architecte mandataire :
NAOS architecture - J.-L. KIENTZEL / J.-C. DE CONTI
19 rue de Dunkerque - 67000 Strasbourg
☎ 03 88 61 30 13 – courriel : contact@naos-architecture.fr

Bureau d'études techniques :
ALTEREA – Agence Est – Now Coworking
10 place Gutenberg – 67081 STRASBOURG
☎ 03 69 24 37 99 - courriel : TLAHAXE@alterea.fr

Contrôle technique :
BTP CONSULTANTS
1 rue Évariste Galois – 67201 ECKBOLSHEIM
☎ 06.45.80.64.75 – courriel : victor.humbert@btp-consultants.fr

Coordination sécurité et protection de la santé :
BTP CONSULTANTS
1 rue Évariste Galois – 67201 ECKBOLSHEIM
☎ 06 67 51 61 19 - courriel : christophe.bauer@btp-consultants.fr

Article 2 - Objet de la consultation

2-1-Objet du marché

La présente consultation concerne les travaux **du lot n° 07 – Menuiseries extérieures PVC – Volets roulants**, dans le cadre de :

La réhabilitation de 188 logements
situés place de Gail, boulevard d'Europe et rue Marcel Klein à Obernai (67210).

Le marché comprend une tranche ferme et deux tranches optionnelles.

2-2-Visite des lieux

Facultative. Pour être accompagné, il y a lieu de prendre contact avec Obernai Habitat.
Aucune visite n'aura lieu au-delà du vendredi 4 décembre à 14h00.

2-3-Procédure de passation

Procédure formalisée passée en application des articles L2124-1 à L2124-4 du Code de la commande publique.

2-4-Décomposition du marché

2-4-1-Lots

Les travaux définis ci-dessus font l'objet de 20 lots. La décomposition en lots définie au Cahier des Clauses Techniques Particulières est la suivante :

Lot 01 : DEMOLITION
Lot 02 : GROS-ŒUVRE
Lot 03 : ECHAFAUDAGE
Lot 04 : ETANCHEITE
Lot 05 : COUVERTURE
Lot 06 : RAVALEMENT – ISOLATION THERMIQUE – BARDAGE (base-vie / installation de chantier)
Lot 07 : MENUISERIE EXTERIEURE PVC – VOLET-ROULANTS
Lot 08 : MENUISERIE METALLIQUE - SERRURERIE
Lot 09 : MENUISERIE INTERIEURE BOIS

Lot 10 : CLOISON – PLATRERIE – PLAFOND SUSPENDU
Lot 11 : ISOLATION THERMIQUE PROJETEE SUR PLANCHER
Lot 12 : CARRELAGE
Lot 13 : PEINTURE INTERIEURE
Lot 14 : REVETEMENT DE SOL SOUPLE
Lot 15 : PORTES DE GARAGES INDIVIDUELS
Lot 16 : AMENAGEMENTS EXTERIEURS - VOIRIE
Lot 17 : ESPACES VERTS - PLANTATION
Lot 18 : SANITAIRE
Lot 19 : CHAUFFAGE VENTILATION
Lot 20 : ELECTRICITE – COURANTS FAIBLES

La présente consultation porte uniquement sur le lot n° 07 de l'opération.
Les autres lots feront l'objets d'un nouvel appel à candidatures début de l'année 2027.

2-4-2-Tranches
Le marché est décomposé en une tranche ferme et deux tranches optionnelles :

Tranche ferme – Phase 1 : GAILC
76 logements situés du 1 au 8 place de Gail et au 43 boulevard d'Europe à Obernai.
Tranche optionnelle n° 1 – Phase 2.a : ILM
56 logements situés aux 45, 47, 49, 51 et 53 boulevard d'Europe à Obernai.
Tranche optionnelle n° 2 – Phase 2.b : ILM
56 logements situés aux 5, 6 et 7 rue Marcel Klein ainsi qu'aux 55 et 57 boulevard d'Europe à Obernai.

Les candidats devront obligatoirement présenter une offre intégrant les trois tranches, conformément aux DPGF distinctes par tranches.

L'exécution des tranches optionnelles est subordonnée à leur affermissement par le maître d'ouvrage, dans les conditions prévues au CCAP.

2-5-Forme du marché
Le marché est un marché de travaux à prix global et forfaitaire, décomposé en une tranche ferme et deux tranches optionnelles.

Article 3 – Dispositions générales

3-1-Durée du marché – délai d'exécution
Le délai global d'exécution est fixé à 48 mois.
Les délais d'exécution propres à chaque tranche sont définis au CCAP et au calendrier contractuel d'exécution des travaux (pour le lot 07 : 5 mois suite à OS de démarrage des travaux).

3-2-Cautionnement et garanties exigées
Il sera appliqué une retenue de garantie de 5 % du montant des travaux toutefois l'entreprise peut remplacer celle-ci par une caution personnelle et solidaire.

3-3-Forme juridique de l'attributaire
Le marché pourra être attribué à une entreprise ou à un groupement d'entreprises.
Après attribution du marché à un groupement, le pouvoir adjudicateur impose la forme d'un groupement solidaire.

L'offre, qu'elle soit présentée par un seul candidat ou par un groupement, devra indiquer tous les sous-traitants connus lors de dépôt. Elle devra également indiquer les prestations (et leur montant) dont la sous-traitance est envisagée, la dénomination et la qualité des sous-traitants qui l'exécuteront à la place du titulaire.

3-4-Délai de validité des propositions

Le délai de validité des offres est de 120 jours à compter de la date limite fixée pour la réception des propositions.

3-5-Variantes

Les variantes sont autorisées.

Les candidats sont tenus de remettre une offre rigoureusement conforme au projet de base établi par le maître d'œuvre, et répondre aux variantes prévues par le descriptif. Ces variantes feront l'objet d'un récapitulatif signé annexé à un deuxième acte d'engagement intitulé « variante ». Les options retenues par le maître d'ouvrage seront intégrées au marché dans le cadre de la mise au point de l'offre.
Les variantes à l'initiative des entreprises feront l'objet d'un acte d'engagement et d'un descriptif distinct.

3-6-Complements à apporter au CCTP

Les candidats n'ont pas à apporter de complément au descriptif. Ils devront remettre une offre rigoureusement conforme au projet établi par le maître d'œuvre.

Article 4- Dossier de consultation

4-1-Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :
- le Règlement de Consultation (RC) ;
- l'Acte d'Engagement (AE) selon le CCTP de base;
- le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) ;
- le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) du lot n°07 ;
- la décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF) :
    - La DPGF de la tranche ferme ;
    - La DPGF de la tranche optionnelle n° 1 ;
    - La DPGF de la tranche optionnelle n° 2 ;
- Le calendrier prévisionnel;
- Les plans et documents techniques relatifs au lot n° 07 ;
- le RICT ;
- ~~le PGCSPS ;~~
- les diagnostics amiante ;

4-2-Mise à disposition du dossier de consultation par voie électronique

Dans le cadre de la présente consultation, le pouvoir adjudicateur met le dossier de consultation des entreprises en ligne à l'adresse suivante : https://portail.alsacemarchespublics.eu
Les candidats auront la possibilité de télécharger gratuitement le dossier de consultation en ligne.
Toute modification du dossier de consultation fera l'objet d'un envoi automatique de message électronique à l'adresse e-mail qui a été indiquée lors du téléchargement ou du retrait du dossier. Il est donc nécessaire de s'enregistrer sur la plateforme et de vérifier très régulièrement les messages reçus sur cette adresse.
La responsabilité de l'acheteur ne saurait être recherchée si le candidat ne s'est pas enregistré ou a communiqué une adresse erronée ou n'a pas consulté ses messages en temps et en heure.

4-3-Modification de détail au dossier de consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres des modifications de détail au dossier de consultation.
Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier de consultation modifié sans pouvoir élever de contestation. 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.

Article 5 - Présentation des propositions

5-1-Documents à produire
Le dossier à remettre par chaque candidat comprendra les pièces suivantes :

Justificatifs de candidature

- Une lettre de candidature (formulaire DC1)**dûment renseignée** comprenant :
  - ✓ Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner prévus aux articles L.2141-1 à L.2141-5 et L.2141-7 à L.2141-11 du Code de la commande publique, conformément à l'article R.2143-3 du même code.
  - ✓ Une déclaration sur l'honneur sur le respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés au regard des articles L.5212-1 à L.5212-11 du Code du travail,
  - ✓ une déclaration sur l'honneur du candidat justifiant que le travail est effectué par des salariés employés régulièrement au regard des articles L. 1221-10, L. 3243-2 et R. 3243-1 du code du travail
  - ✓ Les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée à engager la société,
  - ✓ Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire.

- Capacité économique et financière (formulaire DC2)
  - ✓ Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles

- *Capacités technique et professionnelles (formulaire DC2)*
  - ✓ Qualifications et agréments professionnels conformes à la réglementation et valides à la date de remise des offres ou à défaut une liste des travaux exécutés au cours des trois dernières années
  - ✓ L'effectif de l'entreprise
  - ✓ Pour les entreprises crées depuis le 1er janvier de l'année, un récépissé du CFE.
  - ✓ L'habilitation du représentant légal autorisant la signature du marché par une tierce personne

En cas de groupement, ces différents documents sont à produire par tous les membres du groupement.

Si le pouvoir adjudicateur constate que des pièces ou informations dont la présentation était réclamée au titre de la candidature sont absentes ou incomplètes, il pourra demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié et identique pour tous.

NOTA
Le candidat pressenti pour l'attribution du marché devra produire les justificatifs et attestations requis par la réglementation en vigueur, notamment les attestations de régularité fiscale et sociale, dans un délai de 15 jours fixé par le pouvoir adjudicateur, sauf lorsque ces documents peuvent être obtenus directement par celui-ci conformément à la réglementation applicable.

Offre technique et financière

- L'Acte d'Engagement (A.E.) **à compléter** ; en cas de variante, AE complémentaire intégrant les propositions à l'initiative du prestataire et annexes éventuelles
- Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) **à accepter sans aucune modification** ;

- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) **à compléter et à accepter sans aucune modification ;**
- La DPGF de la tranche ferme – Phase 1 GAILC **à renseigner** ;
- La DPGF de la tranche optionnelle n° 1 – Phase 2.a ILM **à renseigner** ;
- La DPGF de la tranche optionnelle n° 2 – Phase 2.b ILM **à renseigner** ;
- Le planning des travaux : **à accepter sans aucune modification** ;
- Un mémoire technique présentant les moyens humains et matériels affectés au chantier ;
- Les fiches techniques des menuiseries et volets roulants proposés ;
- Les performances thermiques et acoustiques des produits ;
- La méthodologie d'intervention en logements occupés ;
- Les dispositions relatives aux entrées d'air et à la coordination avec les travaux de ventilation ;

Les candidats sont tenus de chiffrer l'intégralité des trois tranches dès la remise de leur offre.

5-2-Langue de rédaction des propositions

Les propositions doivent être rédigées en langue française.

5-3-Unité monétaire

Le pouvoir adjudicateur conclut le marché dans l'unité monétaire suivante : euro(s).

5-4-Conditions de remise de plis

Les candidats transmettent leur proposition par voie électronique sur le site :
https://portail.alsacemarchespublics.eu

Article 6 - Jugement des propositions

Le jugement des propositions sera effectué au moyen des critères pondérés comme suit :

1. **Prix des prestations** (pondération : 40 %) – Note de 0 à 40 points, calculée sur le montant total hors taxes des trois tranches (tranche ferme + tranche optionnelle n° 1 + tranche optionnelle n° 2).
2. **Valeur technique de l'offre** (pondération : 60 %) – Note de 0 à 60 points, répartie selon les quatre sous-critères définis ci-après.

- Moyens humains et matériels affectés au chantier : Pondération 20 %
  Capacités, qualifications et moyens humains dédiés au chantier à l'exécution des travaux et permettant le respect du planning, des conditions d'interventions, d'organisation, d'hygiène et de sécurité. Qualification pour travaux à réaliser en sous-section 4 (joindre au dossier les justificatifs de formation à jour).
  Le candidat pourra également présenter les dispositions envisagées pour favoriser l'emploi, la formation ou l'insertion professionnelle dans le cadre de l'exécution du marché (accueil de stagiaires, apprentissage, insertion de personnes éloignées de l'emploi, etc.).
  Ces démarches seront appréciées au regard de leur pertinence pour le chantier, sans constituer une obligation particulière ni une condition de recevabilité de l'offre.
  Note 1 à 20 points (présenté sous format maximum de 2 pages A4)
- Organisation et méthodologie d'intervention : Pondération 20 %
  Organisation, méthodologie de suivi et de pilotage du chantier, modalités de prise de rendez-vous avec les locataires, protection des logements, coordination avec les autres corps d'état et engagement sur le respect du planning des différentes tranches.
  Note 1 à 20 points (présenté sous format maximum 1 page A4)
- Qualité et performances techniques des matériaux proposés : Pondération 10 %
  Matériaux proposés pour répondre aux données techniques figurant au CCTP (joindre fiches techniques), note technique de mise en œuvre.
  Note 1 à 10 points (maximum 1 page A4)
- Performances environnementales et gestion des déchets: Pondération 10 %

Mesures environnementales spécifiquement mises en œuvre dans le cadre du chantier, notamment le tri, l'évacuation, la traçabilité et la valorisation des anciennes menuiseries et vitrages, ainsi que les dispositions prévues pour limiter les nuisances et assurer la propreté des logements et des parties communes. Selon plan PEMD qui sera produit ultérieurement.
Note de 0 à 10 points (présentation limitée à 1 page A4).

Les critères techniques seront notés qualitativement et transformés en point.

Critére qualitatif	% de points
absence de réponse, réponse inappropriée	0
réponse médiocre ou incohérente	20%
Réponse insuffisante ou généraliste	40%
Réponse suffisante	60%
Réponse particulièrement adaptée	80%
Proposition amenant une réelle plus-value au projet	100%

Notation du critère prix :
Le critère prix sera apprécié sur la base du montant total hors taxes des trois tranches du marché, tel qu'il résulte des DPGF remises par les candidats :

- Tranche ferme (TF)
- Tranche optionnelle n° 1 (TO1)
- Tranche optionnelle n° 2 (TO2)

La note maximale de 40 points sera attribuée à l'offre régulière, acceptable et appropriée présentant le montant total HT le moins élevé.
Les autres offres seront notées selon la formule suivante :
Note prix = (Montant total HT de l'offre la moins-disante / Montant total HT de l'offre du candidat) × 40
La note obtenue sera comprise entre 0 et 40 points.

L'ACHETEUR pourra demander aux candidats de préciser la teneur de leurs offres afin d'en assurer la bonne comparaison selon les critères établis au présent règlement de consultation. Cette demande ne peut, en aucun cas, permettre à un ou plusieurs candidats de modifier son offre sur le fond en vue de l'améliorer. La demande ne doit être adressée qu'aux candidats dont l'offre nécessite des précisions et dans ce seul et unique but. Sont autorisées les rectifications d'erreur purement matérielle.

Il est rappelé que la composition des dossiers d'offres et le respect des clauses du présent règlement de consultation seront rigoureusement vérifiés.

Article 7 – Négociation

Le présent marché est passé selon une procédure d'appel d'offres ouvert, conformément aux articles L.2124-2 et R.2161-2 à R.2161-5 du Code de la commande publique.

Aucune négociation ne sera engagée avec les candidats.

Le marché sera attribué sur la base des offres initiales, après analyse et classement de celles-ci conformément aux critères de jugement des offres définis dans le présent règlement de consultation. Le pouvoir adjudicateur se réserve toutefois la possibilité de demander aux soumissionnaires des précisions sur la teneur de leur offre, sans que ces demandes puissent conduire à une négociation ou à une modification substantielle de l'offre.

Article 8 - 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 six jours avant la date limite de remise des offres, **une demande écrite sur la plateforme dédiée.**

Une réponse sera alors adressée en temps utile à tous les candidats ayant été destinataires du dossier.

Article 9 - Conditions de forme

En cas de discordance constatée dans l'offre d'un entrepreneur candidat entre les sommes indiquées dans l'acte d'engagement et dans le détail estimatif, la somme portée en lettres dans l'acte d'engagement prévaut.

Dans le cas ou des erreurs de multiplication, d'addition ou de report sont constatées dans la décomposition d'un prix forfaitaire ou dans le sous-détail d'un prix unitaire figurant dans l'offre d'un entrepreneur candidat, il n'en sera pas tenu compte dans le jugement de la consultation. Le montant rectifié du détail estimatif sera alors pris en considération.

L'entrepreneur concerné susceptible d'être retenu sera invité à rectifier cette décomposition ou ce sous-détail. En cas de refus, son offre sera éliminée comme non-cohérente.

Article 10 - Dispositions particulières

Si au terme de la consultation, un candidat est informé que son offre est retenue, il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage ne passerait pas avec lui le marché de travaux correspondant, quand bien même la mise au point de son offre aurait nécessité la réalisation d'études complémentaires. En effet, le maître d'ouvrage se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation.

Article 11 - Voies de recours

En cas de référé contractuel et précontractuel, la demande est portée devant la juridiction judiciaire de Strasbourg.

Instance chargée de procédures de recours :
Tribunal Judiciaire de Saverne - 7 rue du Tribunal - 67 700 SAVERNE ☎ 03 88 71 61 51

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :
Tribunal Judiciaire de Saverne - 7 rue du Tribunal - 67 700 SAVERNE ☎ 03 88 71 61 51