REGLEMENT DE CONSULTATION

Phase Candidature

Procédure Formalisée

Consultation n° 2026DDCZ078-MOE

NANTES – RUE PAUL BERT
QUARTIER DURANTIERE – PARCELLE KW 15

Projet de construction d'une pension de famille de 25 logements, d'un bâtiment d'environ 11 logements collectifs et d'environ 8 maisons individuelles (environ 44 logements)

Marché de *Maîtrise d'Œuvre – mission complète*

Date et heure limites de remise des candidatures :

lundi 7 décembre 2026 à 12h00

Informations essentielles

Saisissez les éléments puis cliquez sur Ctrl + A, lâchez puis appuyez F9, votre document se mettra à jour automatiquement.

Acheteur :	**Coop Logis (coordonnateur), La Nantaise d'Habitations, Adoma**
Objet du marché :	**Marché de maîtrise d'œuvre (mission complète) pour la construction de 44 logements – rue Paul Bert à Nantes**
Procédure mise en œuvre :	**Procédure formalisée : Procédure avec Négociation - Articles L. 2124-3, R. 2161-12 à R. 2161-23 du Code de la commande publique**
Marché alloti :	**NON**
Marché à tranches :	**NON**
Durée globale ou délais d'exécution :	**36 mois**
Reconduction(s) :	**NON**
Visite(s) obligatoire(s) :	**NON**
Présence d'un Jury :	**NON**
Prime :	**NON**
Nombre de candidats admis en phase offre :	**4**
Négociations :	**L'acheteur se réserve la possibilité de négocier avec les candidats.**
Critères de jugement des candidatures :	**Article 12 du RC**

Dispositions particulières

1. ACHETEUR

COOP LOGIS, LA NANTAISE D'HABITATIONS et ADOMA, conformément à l'article L. 2113-6 du Code de la commande publique, se sont constituées en groupement de commandes pour la passation et l'exécution du marché défini à l'article 2 ci-après.

COOP LOGIS – L'Atrium – 1, Allée des Hélices – 44 200 NANTES est désignée coordonnateur du groupement. Le coordonnateur a en charge la passation et la notification du marché au nom et pour le compte de l'ensemble des membres du groupement. Chaque membre du groupement procèdera à la signature du marché avant sa notification.

COOP LOGIS, LA NANTAISE D'HABITATIONS et ADOMA ne seront pas solidaires pour l'exécution du marché, chacun étant seul responsable de la maîtrise d'ouvrage de son programme de construction.

2. OBJET DU MARCHE

La présente consultation a pour objet les prestations suivantes : **Marché de maîtrise d'œuvre (mission complète) pour la construction de 44 logements – rue Paul Bert à Nantes**

En application des dispositions du code de la commande publique, l'Acheteur désigné ci-dessus, a décidé de lancer la procédure suivante : **Procédure formalisée : Procédure avec Négociation - Articles L. 2124-3, R. 2161-12 à R. 2161-23 du Code de la commande publique**

A titre indicatif, le démarrage des prestations est prévu à compter de **[2ème trimestre 2027].**

Le projet de construction, situé rue Paul Bert à NANTES (44), comporte environ 44 logements selon la répartition suivante :

- Une pension de famille de 25 logements, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par ADOMA ;
- Un bâtiment collectif d'environ 11 logements dont 6 logements locatifs sociaux et 5 logements vendus en Accession Abordable BRS, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par COOP LOGIS et LA NANTAISE D'HABITATIONS ;
- Environ 8 maisons individuelles vendues en accession abordable (BRS), dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par COOP LOGIS.

La maîtrise du coût de construction est ici un élément déterminant dans la réussite du projet ; celui-ci est indiqué dans la fiche de présentation de l'opération.

Les travaux des trois programmes ne seront pas nécessairement réalisés simultanément ; l'équipe de maîtrise d'œuvre devra en tenir compte dans la conception et le phasage de l'opération.

Afin d'assurer la coordination et la cohérence d'ensemble du projet architectural, COOP LOGIS, LA NANTAISE D'HABITATIONS et ADOMA ont décidé de confier à une équipe de maîtrise d'œuvre unique une mission complète de maîtrise d'œuvre. La mission OPC est prévue sous forme de prestation supplémentaire éventuelle (PSE) obligatoire.

3. MODE DE CONSULTATION :

La procédure est restreinte. Elle se déroule en 2 phases distinctes :

- Une phase « **candidature** », pour laquelle les candidats présentent uniquement leur dossier de candidature ;
- Une phase « **offre** », ouverte uniquement aux candidats sélectionnés lors de la phase « candidature ». Lors de cette phase, les candidats admis seront invités à présenter une offre technique et financière.

Le présent Règlement de Consultation concerne uniquement la phase « Candidature ».

4. ALLOTISSEMENT

Le marché est alloti : **NON**

5. ACCORD-CADRE

Il s'agit d'un accord-cadre : **NON**

6. CONCOURS

La consultation met en œuvre un concours : **NON**

Un Jury est mis en place : **NON**

7. DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le marché comporte des tranches : **NON**

8. PRIME

Le marché prévoit le versement d'une prime : **NON**

En effet, il n'est pas demandé un quelconque début d'exécution lors de la phase offre. La phase offre se base sur une note d'intention.

9. DUREE ET DELAIS D'EXECUTION

La durée initiale du marché est fixée à **36 mois** .
A compter **de la date de notification du marché.**

Les différents délais d'exécution sont précisés au contrat.

Le marché est reconductible : **NON**

10. VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux est imposée en phase candidature par l'acheteur : **NON**

Une visite des lieux est autorisée en phase candidature par l'acheteur : **NON**

11. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

Contenu du dossier de consultation remis par l'Acheteur

Le dossier de consultation des entreprises comprend les pièces suivantes :

- **Le présent Règlement de consultation et ses annexes 1, 2 et 3.**
- **La fiche de présentation de l'opération**
- **Le plan cadastral de la parcelle KW 15**
- **Le relevé topographique du site (GEOFIT, 31/01/2024) et le plan des réseaux enterrés existants**

Le dossier est consultable et téléchargeable gratuitement sur le site « https://awsolutions.fr/»

Contenu du dossier de candidature à remettre par les candidats

Le candidat ou le groupement devra obligatoirement présenter les compétences suivantes :

- Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes pour les architectes français ou possédant un diplôme reconnu au titre de la directive n° 85/384/CEE du 10 juin 1985
- Bureau d'Etudes pluridisciplinaire ou de plusieurs bureaux d'études intégrant les compétences suivantes : Structures, Fluides, Thermique, Acoustique, Voiries et Réseaux Divers (inclus établissement de la note hydraulique)
- Paysagiste
- Qualification économiste de la construction
- Qualification Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC)

Chaque candidat aura à produire, pour chacun des membres composant le groupement sous peine d'irrecevabilité, un dossier complet composé des pièces suivantes *:*

1) La **fiche de présentation du candidat / membres du groupement** dûment complétée – **Annexe 1 - Cadre de réponse n°1**

2) **Un dossier administratif contenant les éléments suivants :**

   a. Une **lettre de présentation de la candidature** (Formulaire DC1 ou équivalent) comprenant :

- le nom, l'adresse et l'immatriculation au RCS (n° SIRET) du candidat ;
- le nom de la personne habilitée à engager le candidat, avec le cas échéant, le pouvoir du signataire ou l'habilitation du mandataire et les délégations de pouvoirs communes à l'ensemble du groupement.

   b. Une **déclaration sur l'honneur** par laquelle le candidat certifie : n'entrer dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner obligatoires prévus aux articles L.2141-1 à L2141-6 du code de la commande publique et être en règle au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés (ou cocher la case F1 de l'imprimé DC1) **;**

   c. La **déclaration du candidat/membre du groupement** comprenant les éléments suivants (formulaire DC2 ou équivalent) :

- Identification du candidat individuel ou du membre du groupement ;
- Chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices disponibles ;
- Désignation des opérateurs économiques sur lesquels le candidat individuel ou le membre du groupement s'appuie pour présenter sa candidature ;
- Copie du jugement prononçant le redressement judiciaire, le cas échéant.

d. Une **copie de qualification professionnelle ou document équivalent ;**

e. **Une attestation d'assurance décennale** en cours de validité **pour chaque membre du groupement** ;

f. **Une attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle en cours de validité pour chaque membre du groupement**

g. Il est demandé au candidat de fournir s'il en a connaissance lors de la remise des candidatures :
   - En cas de recours envisagé à la sous-traitance, l'ensemble des documents précités ainsi que la demande d'agrément complété pour chaque sous-traitant ;

3) **Une présentation de références** selon modèles joints – **Annexes 2 et 3 (cadres de réponse)** :

Une présentation détaillée **pour l'Architecte uniquement** de 4 références maximum ou projets similaires de moins de 6 ans dont les travaux ont démarré ou sont achevés. Les projets en phase concours et études ne sont pas acceptés.

Sur ces références, uniquement de constructions neuves, nous apprécierons plus particulièrement les caractéristiques suivantes :

- Opérations mixtes de logements collectifs et individuels d'échelle comparable (entre 30 et 60 logements),
- Opérations de construction d'une résidence gérée, de préférence sociale, de moins de 50 logements ;
- Opérations réalisées en site urbain (gestion des mitoyens, des riverains, etc..) ;
- Qualité de la conception architecturale et constructive, appréciée au regard de la sobriété des volumes, des choix constructifs et de la qualité d'usage des logements ;
- Projets de construction de logements collectifs et/ou de maisons individuelles en coût maîtrisé ;

Les références devront comporter des éléments factuels et visuels permettant d'apprécier ces critères. Les éléments non explicitement présentés ne pourront être pris en compte dans l'analyse.

12. CRITERES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

Les candidatures seront examinées conformément aux dispositions des articles R. 2144-1 et suivants du Code de la commande publique.

L'acheteur sélectionnera les candidats sur la base des critères suivants :

Critères	Pondération
Compétence et pertinence de l'équipe de maîtrise d'œuvre proposée détaillée comme suit :	**40 %**
Moyens humains	**10 %**
Qualifications/ aptitudes	**10 %**
Capacité économique du mandataire	**10 %**
Capacité économique du groupement hors mandataire	**10 %**
Pertinence et qualité des références	**60 %**

Les capacités économiques sont appréciées par rapport aux missions qui sont confiées à chaque membre du groupement. L'aptitude du mandataire a été appréciée au regard de ses responsabilités propres dans la réalisation de l'opération de maîtrise d'œuvre (moyenne des chiffres d'affaires des années 2023/2024/ 2025).

Précisions relatives au groupement d'entreprises :

Un candidat a la possibilité de présenter pour le marché plusieurs offres en agissant à la fois en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou de plusieurs groupements ou en qualité de membres de plusieurs groupements : **OUI sauf pour l'Architecte**

Les groupements momentanés d'entreprises sont autorisés. Aucune forme de groupement n'est imposée conformément aux articles R. 2142-19 à R. 2142-27 du Code de la commande publique.

En cas d'attribution du marché à un groupement conjoint, le mandataire du groupement sera solidaire, pour l'exécution du marché, de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles en application de l'article R. 2142-24 du Code de la commande publique.

13. MODALITÉS D'EXAMEN DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il est constaté que des pièces visées ci-dessus sont incomplètes, l'acheteur peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 6 jours.

L'acheteur éliminera les candidats dont la candidature sera jugée irrecevable. Il procèdera ensuite à l'analyse de la capacité à exercer l'activité professionnelle et des capacités économique et financière et/ou technique et professionnelle des candidats sur la base des documents demandés et des critères de sélection des candidatures définis ci-avant, puis au classement des candidatures recevables.

Au terme de l'analyse des candidatures, il sera opéré un classement au regard des critères de sélection susvisés et les **4 premiers candidats** ayant obtenu le plus grand nombre de points seront retenus et admis à poursuivre la procédure et à présenter une offre technique et financière.

Les candidats admis à participer à la phase offre sont informés via le profil acheteur et recevront le dossier de consultation en vue de la remise d'une offre technique et financière.

Les candidats pressentis pour la phase offre ne seront admis qu'après vérification par l'acheteur qu'ils ne tombent pas sous le coup d'une d'interdiction de soumissionner sous peine de rejet de leur candidature.

Les candidats non admis à poursuivre la consultation sont informés selon les mêmes modalités.

Les candidats sont informés dès à présent que :

- La phase Offre sera lancée au 1er trimestre 2027 ;
- Son délai sera entre 25 et 30 jours ;
- Les offres comprendront la production d'une note d'intention ;
- L'acheteur se réserve la possibilité d'organiser une audition des 4 candidats admis à présenter une offre ;
- L'acheteur se réserve la possibilité de négocier ou d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociation.

14. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Seuls les candidats sélectionnés pour poursuivre la consultation pourront présenter une offre technique et financière en phase 2.

Les offres seront examinées conformément aux dispositions des articles R 2152-6 à 12 du Code de la Commande Publique.

Le contrat sera attribué à l'offre économiquement la plus avantageuse en application des critères de jugement des offres pondérés suivant le Règlement de Consultation des Offres (Phase 2). Le contenu de cette offre et le délai de remise seront précisés dans le règlement de la consultation phase « Offre » (Phase 2).

15. MODALITES DE SIGNATURE DU CONTRAT

Il n'est pas exigé que les documents soient signés lors du dépôt bien qu'elle soit conseillée. Seule l'offre finale sera signée par le titulaire et l'Acheteur.

Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge de chaque candidat.

16. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

L'acheteur informe les candidats que le dossier de la consultation est dématérialisé.

Conformément à l'article R. 2132-3 du Code de la commande publique, l'acheteur met à disposition gratuitement le dossier de consultation par voie électronique sur le site « https://awsolutions.fr/».

L'accès à cette plate-forme est gratuit.
Les échanges d'information entre la plate-forme et les utilisateurs sont sécurisés.

Les candidats sont invités à s'authentifier sur le site en indiquant une adresse, courriel électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique notamment pour l'envoi d'éventuels compléments, précisions ou rectifications.

17. CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidatures devront impérativement être déposées sous forme électronique sur la plateforme de dématérialisation « https://awsolutions.fr/» au plus tard aux date et heure indiquées en première page du Règlement de Consultation.

Les conditions générales d'utilisation sont disponibles sur : https://awsolutions.fr/blog/cgu/

Il est conseillé aux candidats d'anticiper le dépôt dématérialisé de leur pli au moins 48 heures avant la date limite de réception des plis. Les plis qui seraient déposés après la date et l'heure limites fixées seront automatiquement rejetés. Il ne pourra être opposé à l'acheteur un temps de téléchargement trop long sur son profil acheteur ou des difficultés de connexion.

Une copie de sauvegarde des documents pourra être envoyée sur un support physique numérique. La copie de sauvegarde doit être envoyée en respectant les mêmes conditions de date et de délai que les plis dématérialisés. L'envoi devra préciser l'objet du marché et la mention suivante « Copie de sauvegarde - Ne pas ouvrir ». L'adresse de dépôt est celle indiquée en page 2 du présent document.

Les formats d'origine des fichiers (word, excel, ppt.) transmis par l'Acheteur doivent être conservés.

Les candidatures des candidats seront intégralement rédigées en français et les entreprises sont tenues de libeller leur offre en euros.

Informations techniques importantes : La durée de dépôt dépend directement de la taille des fichiers transmis et de la qualité de la connexion internet des candidats. L'utilisation du protocole sécurisé HTTPS augmente également la durée de cette opération qui se décompose en plusieurs étapes : les candidats sont donc invités à s'organiser afin que leurs dépôts arrivent dans les délais prévus dans le règlement d'appel à candidatures.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ne seront pas retenus.

18. MODIFICATION ET ECHANGES AVEC LES CANDIDATS

Les candidats ont la faculté de demander des éventuels renseignements complémentaires nécessaires à la remise d'une candidature.

Toute demande de renseignements complémentaires doit être adressée exclusivement sur la plateforme https://awsolutions.fr/ au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des candidatures.

L'acheteur se réserve le droit d'apporter, au plus tard six jours avant la date fixée pour la remise des candidatures, des modifications au dossier de consultation. Les soumissionnaires devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever de réclamation à ce sujet.

19. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est de **180 jours**, à compter de la date limite de remise des offres initiales ou de la date de remise des offres négociées en cas de négociation.

20. MODALITES D'ATTRIBUTION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article R. 2144-5 du Code de la commande publique, le soumissionnaire dont la candidature a été retenue produit **pour lui et pour chacun des membres du groupement s'il s'agit d'un groupement d'entreprises**, à la demande du pouvoir adjudicateur et dans un délai de 5 jours ouvrés décompté à partir de la date d'envoi de la demande :

- ***Une attestation d'assurance décennale et/ou biennale*** *(le cas échant) en cours de validité ;*
- ***Une attestation d'assurance civile et professionnelle*** *en cours de validité **;***
- ***Une attestation de vigilance*** *délivrée par l'organisme de recouvrement dont l'entreprise dépend et prouvant que l'entreprise respecte les règles applicables en matière de lutte contre le travail dissimulé* ***A PRODUIRE TOUS LES 6 MOIS*** *;*
- ***Les attestations prouvant que l'entreprise est à jour du paiement des impôts et taxes dus au Trésor public*** *au 31 décembre de l'année précédente datant de moins d'un an* ***A PRODUIRE TOUS LES ANS*** *;*
- ***En cas de recours à des travailleurs étrangers****, la liste nominative des salariés étrangers soumis à autorisation de travail qui précise pour chaque salarié sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail ou, à défaut, une déclaration sur l'honneur de ne pas employer de travailleurs étrangers* ***A PRODUIRE TOUS LES 6 MOIS*** *;*
- ***Pour tout employeur établi hors de France qui détache ses salariés sur le territoire français****, la copie de la déclaration de détachement effectuée auprès de l'inspection du travail ;*
- ***Les coordonnées bancaires à jour***
- ***Le formulaire loi dite « Sapin 2 » du groupe Action Logement.***
- *Un justificatif d'immatriculation ou équivalent datant de moins de 3 mois*

Ces documents sont à déposer obligatoirement sur le site Aprovall. L'inscription sur le site est gratuite pour les entreprises. Un mail d'invitation vous sera envoyé.

Si le soumissionnaire dont la candidature a été retenue ne peut produire ces documents dans le délai imparti, son offre est rejetée et il sera éliminé. Le soumissionnaire suivant sera alors sollicité pour produire les certificats et attestations nécessaires avant que le contrat ne lui soit attribué. Si nécessaire, cette procédure peut être reproduite tant qu'il subsiste des offres conformes.

Tous les autres soumissionnaires sont avisés du rejet de leur offre par courrier électronique avec accusé de réception.

_____