



SCHÉMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET ÉNERGÉTIQUE **COMMUNE DE PORDIC**

Règlement de Consultation

Consultation pour la réalisation du Schéma Directeur
Immobilier et Énergétique de la commune de Pordic

1. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet l'élaboration d'un Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE) du patrimoine bâti de la commune de Pordic.

La commune souhaite disposer d'une connaissance consolidée de son patrimoine immobilier et définir une stratégie patrimoniale et énergétique cohérente, assortie d'un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) à dix ans. La mission devra intégrer les enjeux d'usage, de conformité, de maintenance, d'énergie, de carbone, de climat et de coût global, conformément aux attendus d'un SDIE multi-enjeux.

Le contenu détaillé des prestations est défini dans le Cahier des charges.

2. POUVOIR ADJUDICATEUR

Commune de Pordic

1 place Émile Guéret

22590 PORDIC

Représentée par Madame le Maire, agissant en qualité de représentante du pouvoir adjudicateur.

3. PROCÉDURE DE PASSATION

La consultation est passée selon une procédure adaptée, conformément aux articles L.2123-1 et R.2123-1 et suivants du Code de la commande publique.

Le pouvoir adjudicateur prévoit une procédure comportant :

- une phase de remise et d'analyse des candidatures et des offres ;

À l'issue de cette phase, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de déclarer la procédure sans suite, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, sans que les candidats puissent prétendre à une indemnisation.

- une analyse et un classement des offres sur la base des critères annoncés au présent règlement ;
- le cas échéant, une phase de négociation ;
- un classement définitif des offres, si une négociation est engagée.

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de ne pas engager de négociation et d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, conformément à l'article R.2123-5 du Code de la commande publique.

4. FORME ET DÉCOMPOSITION DU MARCHÉ

Le marché est un marché unique de prestations intellectuelles.

La mission comprend trois phases :

Phase 1 – Diagnostic patrimonial et énergétique

Phase 2 – Élaboration de la stratégie immobilière et énergétique

Phase 3 – Programmation pluriannuelle des investissements et restitution finale

Les variantes ne sont pas autorisées.

5. DURÉE ET DÉLAI D'EXÉCUTION

Le délai global maximal d'exécution de la mission est fixé à 9 mois, délai d'approbation des différentes phases compris. La mission devra pouvoir être engagée au début de l'année 2027.

Le candidat pourra proposer un délai inférieur, réaliste et compatible avec le contenu de la mission. Le délai proposé sera précisé dans l'acte d'engagement et dans le calendrier d'exécution remis avec l'offre.

Le calendrier détaillé proposé par le candidat devra faire apparaître les trois phases, les principales étapes de production, les réunions techniques, les échanges avec les services et les élus, ainsi que les délais de validation par la commune.

La commune devra recevoir au moins 7 jours avant chaque réunion les documents nécessaires à la présentation des travaux.

Le titulaire remettra, au maximum 15 jours après chaque comité de pilotage, le compte rendu de la réunion ainsi que les documents correspondant à la phase concernée.

6. CONTENU DE LA MISSION

Le contenu de la mission est défini dans le Cahier des charges. Il comprend notamment la consolidation des données patrimoniales, les visites ciblées, l'analyse des usages, l'élaboration de scénarios stratégiques et la construction d'un PPI à dix ans.

7. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Les candidats peuvent se présenter seuls ou sous la forme d'un groupement d'opérateurs économiques, dans les conditions prévues par le Code de la commande publique.

En cas de groupement, le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de la commune et assurera la coordination des membres du groupement.

La forme juridique du groupement après attribution pourra être imposée uniquement si cette exigence est nécessaire à la bonne exécution du marché. Le cas échéant, cette exigence sera justifiée dans les documents de la consultation, conformément à l'article R. 2142-22 du Code de la commande publique.

L'offre, qu'elle soit présentée par une seule entreprise ou par un groupement, devra indiquer tous les sous-traitants connus lors de son 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.

Le mandataire du groupement sera l'interlocuteur privilégié de la commune.

Le candidat devra identifier clairement le chef de projet chargé de la coordination générale de la mission.

8. COMPOSITION ET COMPÉTENCES DE L'ÉQUIPE

L'équipe devra réunir les compétences nécessaires à la réalisation d'un SDIE multi-enjeux, notamment :

- diagnostic et stratégie patrimoniale immobilière ;
- performance énergétique, carbone et réglementation énergétique, dont le dispositif Éco Énergie Tertiaire le cas échéant ;
- analyse des usages et des besoins des services ;
- maintenance, état technique, conformité et coût global ;
- programmation des investissements, estimation financière et planification pluriannuelle.

L'équipe devra démontrer sa capacité à articuler les dimensions patrimoniales, techniques, énergétiques, environnementales, fonctionnelles, réglementaires et financières, ainsi qu'à produire des outils réutilisables par la commune.

9. DOCUMENTS DE LA CONSULTATION

Le dossier de consultation comprend :

- le présent Règlement de la Consultation (RC) ;
- le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) ;
- le Cahier des charges (CC) ;
- la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF).

10. MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les documents de la consultation sont mis à disposition des candidats par voie électronique sur la plateforme de dématérialisation.

Les candidats pourront poser leurs questions par l'intermédiaire de cette plateforme.

Les réponses apportées par la commune seront communiquées dans les conditions prévues par la réglementation.

11. PIÈCES DE LA CANDIDATURE

La candidature devra permettre au pouvoir adjudicateur d'apprécier les capacités économiques, financières, techniques et professionnelles du candidat.

Les candidats peuvent utiliser les formulaires DC1 (lettre de candidature) et DC2 (déclaration du candidat) pour présenter leur candidature. Ces documents sont disponibles gratuitement sur le site www.economie.gouv.fr.

Le dossier de candidature contiendra les éléments indiqués ci-dessous :

Les renseignements concernant la situation juridique et professionnelle de l'entreprise:

- Pièce n°1 – Une lettre de candidature justifiant l'identité du candidat et l'objet de sa candidature, accompagné des documents l'habilitant à sa signature (le modèle DC1 dans sa dernière version mise à jour peut être utilisé), le pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat et un justificatif datant de moins de 3 mois de l'inscription au registre du commerce (extrait K-bis) ;
- Pièce n°2 – Une déclaration sur l'honneur pour justifier 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 ;
- Pièce n°3 - Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire (le cas échéant) ;
- Pièce n°4 : Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée à l'article L. 5212-1 à L.5212-11 du Code du travail ;
- Pièce n°5 : Les attestations d'assurance et responsabilité civile et professionnelle en cours de validité ;
- Pièce n°6 : Un certificat délivré par les autorités compétentes justifiant que le candidat a souscrit les déclarations lui incombant en matière fiscales ou sociales et qu'il s'est acquitté des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales exigibles ;

Les renseignements concernant la capacité économique et financière de l'entreprise :

- Pièce n°7 : Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles et, le cas échéant, tout élément de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière ;

Les renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique:

- Pièce n°8 : Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
- Pièce n°9 : Liste des prestations similaires effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique ;
- Pièce n°10 : Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services de même nature que celle du contrat ;
- Pièce n°11 : Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de contrats de même nature ;

Pour justifier des capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques sur lesquels il s'appuie pour présenter sa candidature, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique que ceux qui lui sont exigés par le pouvoir adjudicateur. En outre, pour justifier qu'il dispose des capacités de cet opérateur économique pour l'exécution des prestations, le candidat produit un engagement écrit de l'opérateur économique.

Pour présenter leur candidature, les candidats peuvent également **utiliser le formulaire**

DUME (Document Unique de Marché Européen).

Conformément à l'article R.2143-4 du Code de la commande publique, le pouvoir adjudicateur accepte que le candidat présente sa candidature sous la forme d'un document unique de marché européen établi conformément au modèle fixé par le règlement de la commission européenne. Il est notamment possible d'utiliser le DUME établi sur la plateforme de dématérialisation Mégalis.

Un opérateur économique qui participe à titre individuel et qui ne recourt pas aux capacités d'autres entités pour remplir les conditions de participation doit remplir un DUME.

Un opérateur qui participe à titre individuel, mais qui recourt aux capacités d'une ou de plusieurs entités, doit veiller à ce que le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice reçoive à la fois son DUME et un DUME distinct contenant les informations pertinentes pour chacune des entités auxquelles il fait appel ; à savoir les informations demandées dans les sections A et B de la partie II et la partie III, dûment rempli et signé par les entités concernées et dans la mesure où cela est pertinent, au vu des capacités auxquelles l'opérateur économique a recours, les parties IV et V.

En cas de candidature sous forme de groupements d'opérateurs économiques, un DUME distinct indiquant les informations requises au titre des parties II à IV doit être remis pour chacun des opérateurs économiques participants.

Il s'agit de deux solutions alternatives, si le candidat fait le choix du DUME, il n'a pas à utiliser les formulaires DC1 et DC2, et inversement.

NOTA : Avant de procéder à l'examen des candidatures, si l'on constate que des pièces visées ci-dessus sont manquantes ou incomplètes, le pouvoir adjudicateur peut décider, conformément à l'article R.2144-2 de la commande publique, de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours. Les autres candidats qui ont la possibilité de compléter leur candidature, en seront informés dans le même délai.

12. PIECES DE L'OFFRE

L'offre devra comprendre :

12.1. Une note méthodologique

Le candidat produira un mémoire technique présentant :

1. Compréhension du contexte, des objectifs et des enjeux spécifiques du patrimoine communal ;
2. Méthodologie proposée et organisation des trois phases de la mission ;
3. Pertinence de la démarche de consolidation des données, des visites ciblées et de l'analyse des usages ;
4. Qualité de l'approche multicritère, des scénarios stratégiques et de la construction du PPI à dix ans, notamment au regard des enjeux énergétiques, climatiques, de maintenance et de coût global.

12.2. La composition de l'équipe

Le candidat précisera :

- les membres de l'équipe ;
- leurs compétences ;

- leurs responsabilités ;
- leur expérience ;
- leur niveau d'intervention ;
- organisation de l'équipe et le rôle du chef de projet.

12.3. Le calendrier

Le candidat remettra un calendrier détaillé de réalisation de la mission, faisant apparaître les phases, les principaux livrables et les temps de validation.

12.4. La Décomposition du Prix Global et Forfaitaire

La DPGF sera complétée par le candidat conformément au cadre fourni dans le dossier de consultation.

12.5. L'acte d'engagement (AE) et ses annexes

Document joint au dossier de consultation, à compléter par les représentants qualifiés des entreprises ayant vocation à être titulaires du contrat.

Cet acte d'engagement sera accompagné éventuellement par les demandes d'acceptation des sous-traitants, et d'agrément des conditions de paiement, pour tous les sous-traitants désignés au marché (annexe de l'acte d'engagement en cas de sous-traitance).

13. VISITE ET CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Aucune visite collective ne sera organisée. Les candidats sont invités à prendre connaissance des informations communiquées dans le dossier de consultation et à signaler leurs questions par l'intermédiaire de la plateforme de dématérialisation.

14. SELECTION DES CANDIDATURES ET JUGEMENT DES OFFRES

Sélection des candidatures

La sélection des candidatures sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R.2144-1 à R.2144-7 du Code de la commande publique.

Seront recevables les candidatures présentant des garanties professionnelles, techniques et financières suffisantes au vu des déclarations, documents et attestations mentionnées à l'article 11 du présent règlement.

Sans préjudice de l'application éventuelle de l'article R.2144-2 du code de la commande publique, seront éliminées les entreprises dont la candidature est irrecevable au regard des dispositions légales et réglementaires et dont les références et capacités professionnelles, techniques et financières paraissent insuffisantes au vu des pièces du dossier de candidature énumérées à l'article 11 du présent règlement de la consultation.

Jugement des offres

L'examen des offres sera effectué dans les conditions prévues aux articles R.2152-1 et suivants du Code de la commande publique.

14.1. Principes généraux concernant l'examen des offres – critères de sélection

Les offres régulières, acceptables et appropriées seront examinées et classées conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

Le marché sera attribué à l'offre économiquement la plus avantageuse, appréciée au regard des critères pondérés suivants :

Critère	Pondération
Valeur technique de l'offre	60 points – 60 %
Prix des prestations	30 points – 30 %
Délai d'exécution	10 points – 10 %
Total	100 points – 100 %

Les critères et sous-critères annoncés ci-après seront appliqués à l'ensemble des offres dans les mêmes conditions.

Les offres seront notées sur 100 points. La note finale sera obtenue par addition des notes obtenues au titre de chacun des trois critères.

14.2. Critère n°1 – Valeur technique : 60 points

La valeur technique sera appréciée au regard des éléments effectivement proposés par le candidat pour l'exécution des prestations.

Elle sera décomposée comme suit :

Sous-critère	Points
1. Compréhension du contexte, des objectifs et des enjeux du patrimoine communal	10
2. Méthodologie et organisation des phases de la mission	15
3. Qualité de la consolidation des données, des visites et de l'analyse des usages	10
4. Pertinence de l'approche multicritère, des scénarios stratégiques et du PPI à dix ans, notamment au regard des performances énergétiques et environnementales des solutions proposées, des enjeux climatiques, du carbone, de la maintenance et du coût global.	15
5. Qualité et organisation de l'équipe affectée au marché	10

Sous-critère	Points
Total	60

14.3. Critère n°2 – Prix : 30 points

La note relative au prix est appréciée sur la base du montant total HT de l'offre forfaitaire, reporté à l'acte d'engagement et détaillé dans la DPGF.

Prix global et forfaitaire HT : 30 points

La note de prix sera calculée selon la formule suivante :

Note prix = $30 \times (\text{montant HT de l'offre régulière la moins-disante} / \text{montant HT de l'offre analysée})$.

Les offres présentant un prix anormalement bas feront l'objet de la procédure prévue par le Code de la commande publique avant leur éventuelle notation.

14.4. Critère n°3 – Délai d'exécution : 10 points

Le délai sera apprécié sur la base du délai global d'exécution proposé par le candidat pour l'ensemble de la mission, exprimé en mois, dans la limite du délai maximal fixé au présent règlement.

Le délai proposé devra être réaliste et compatible avec les exigences du cahier des charges.

La note sera calculée selon la formule suivante :

Note délai = $10 \times (\text{délai le plus court proposé parmi les offres analysées} / \text{délai proposé par le candidat})$.

Le candidat proposant le délai le plus court obtient la meilleure note, sous réserve que le délai soit réaliste et conforme aux exigences du cahier des charges. La note ne pourra excéder 10 points.

Le délai proposé par le candidat sera intégré à l'acte d'engagement et deviendra contractuel.

14.5. Classement des offres

Après analyse des offres, les notes obtenues au titre des trois critères seront additionnées.

La note finale sur 100 sera calculée comme suit :

Note finale = note valeur technique + note prix + note délai.

Les offres seront classées par ordre décroissant de leur note finale.

En cas d'égalité de notes, les candidats seront départagés successivement selon :

1. la note obtenue au critère valeur technique ;
2. puis la note obtenue au critère prix ;
3. puis la note obtenue au critère délai.

Si l'égalité subsiste, les candidats concernés seront départagés sur la base de leur montant HT, le montant le plus faible étant retenu.

14.6. Négociation éventuelle

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de négocier avec les candidats dont les offres auront été analysées, dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence. Il pourra également attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociation.

14.7. Classement définitif

En cas de négociation, le classement définitif sera établi sur la base des offres finales, selon les mêmes critères et pondérations que ceux annoncés dans le présent règlement :

- valeur technique : 60 points ;
- prix : 30 points ;
- délai : 10 points.

La note finale de chaque candidat sera calculée comme suit :

Note finale = note valeur technique + note prix + note délai.

Le marché sera attribué au candidat ayant obtenu la meilleure note finale.

15. ATTRIBUTION DU MARCHÉ

Le candidat retenu devra produire, dans le délai fixé par le pouvoir adjudicateur, les justificatifs nécessaires à l'attribution du marché (article R.2143-6 et suivants du code de la commande publique).

À défaut de production des justificatifs demandés dans le délai imparti, le pouvoir adjudicateur pourra attribuer le marché au candidat classé immédiatement après, sous réserve des dispositions applicables.

16. DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES

Le délai de validité des offres est fixé à 120 jours à compter de la date limite de remise des offres.

En cas de remise d'une offre finale à l'issue d'une négociation, le délai de validité court à compter de la date limite de remise de cette offre finale.

17. REMISE DES OFFRES

Les candidatures et les offres devront obligatoirement être transmises par voie électronique sur la plateforme de dématérialisation indiquée dans l’avis de consultation.

La date et l’heure limites de remise des offres sont fixés au 23 novembre à 9 heures.

Les offres reçues après la date et l’heure limites seront traitées conformément à la réglementation applicable.

18. PRIX

Le marché est traité à prix forfaitaires.

Les prix comprennent l’ensemble des charges nécessaires à la réalisation des prestations.

19. VARIANTES

Les variantes ne sont pas autorisées.

20. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET UTILISATION DES RÉSULTATS

Les dispositions relatives à la propriété intellectuelle sont celles prévues par le Cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI), approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021.

La commune pourra librement utiliser les résultats des prestations dans le cadre de ses compétences et de ses projets.

Le titulaire remettra l’ensemble des documents et fichiers nécessaires à l’exploitation et à la réutilisation des résultats.

21. FORMATS ET REMISE DES LIVRABLES

Les documents seront remis en version papier si le cahier des charges le prévoit, et dans tous les cas en version numérique. Les fiches patrimoniales, tableaux de données et PPI devront être fournis dans des formats modifiables et réutilisables (notamment tableur et PDF).

Les fichiers devront être fournis dans des formats permettant leur modification et leur réutilisation par la commune, conformément au Cahier des charges.

22. MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d’apporter des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats seront informés des modifications dans les conditions prévues par la réglementation.

Lorsque les modifications apportées nécessitent un délai supplémentaire pour permettre aux candidats d’en tenir compte, le pouvoir adjudicateur pourra reporter la date limite de remise des offres.

23. VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Les recours susceptibles d'être introduits contre la procédure de passation et le marché sont ceux prévus par le Code de justice administrative.

Le tribunal compétent est :

Tribunal administratif de Rennes

Hôtel de Bizien

3 Contour de la Motte

CS 44416

35044 Rennes Cedex

24. DISPOSITIONS FINALES

La participation à la présente consultation implique l'acceptation sans réserve des dispositions du présent règlement et des autres pièces du dossier de consultation.

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'ensemble des documents nécessaires à l'établissement de leur offre.

Le titulaire devra respecter la composition de l'équipe présentée dans son offre.

Toute modification substantielle de la composition de l'équipe devra être préalablement portée à la connaissance du pouvoir adjudicateur et respecter les conditions prévues par les documents contractuels et la réglementation.

Fait à Pordic, le 29 octobre 2026