



EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

O.P.H. D'ILLE ET VILAINE
41, Boulevard de Verdun
CS 61121
35011 RENNES CEDEX

MARCHES PUBLICS DE TRAVAUX

ACIGNÉ – N° OP000344
« ZAC du Botrel – Tranche 2 – Ilot A4 »
Travaux de construction de 22 logements locatifs et 16
logements accession

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date et heure limites de réception des candidatures et offres :
Le 23 avril 2025 à 23:00

Procédure adaptée ouverte

Nota : Simplification des dossiers de candidatures – « Dites-le nous une fois » voir article 3.2
Nota 2 : Signature électronique des marchés

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION	3
ARTICLE 2 : CONDITIONS DE LA CONSULTATION	3
2.1 – ÉTENDUE DE LA CONSULTATION	3
2.2 – DECOMPOSITION EN TRANCHES ET LOTS	3
2.3 – MAITRISE D'ŒUVRE	4
2.3 BIS – ORDONNANCEMENT, PILOTAGE ET COORDINATION DU CHANTIER	4
2.4 – CERTIFICATION NF HABITAT HQE	4
2.5 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES	4
2.6 – DELAIS D'EXECUTION	4
2.7 – CONDITIONS PARTICULIERES D'EXECUTION	4
2.8 – MODE DE REGLEMENT DU MARCHE	5
ARTICLE 3 : PRESENTATION DES CANDIDATURES	5
3.1 – INTERDICTIONS DE SOUMISSIONNER	5
3.2 – RENSEIGNEMENTS A PRODUIRE PAR LES CANDIDATS (DOSSIER ADMINISTRATIF)	5
ARTICLE 4 : PRESENTATION DES OFFRES	6
4.1 – SOLUTIONS DE BASES ET VARIANTES OBLIGATOIRES (EX-« OPTIONS ») DEMANDEES AU CCTP	6
4.2 – VARIANTES PROPOSEES PAR LE CANDIDAT	7
ARTICLE 5 : VERIFICATION DES CANDIDATURES	7
ARTICLE 6 : JUGEMENT ET ATTRIBUTION DES MARCHES	7
6.1 – ANALYSE ET CLASSEMENT DES OFFRES	8
6.2 – NEGOCIATION	9
6.3 – ATTRIBUTION DES MARCHES	9
ARTICLE 7 : CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES CANDIDATURES ET OFFRES	10
ARTICLE 8 : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	10
8.1 – DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS	10
8.2 – DISPONIBILITE DU DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES	10
8.3 – VISITE DU SITE	11
8.4 – MODIFICATION DE DETAIL DU DOSSIER DE CONSULTATION	11
8.5 - PROCEDURES DE RECOURS	11

REGLEMENT DE CONSULTATION

Article 1 : Objet de la consultation

Le présent règlement de consultation concerne :

ACIGNÉ « ZAC du Botrel – Tranche 2 – Ilot A4 » – Travaux de construction de 22 logements locatifs et 16 logements accession – N° OP000344

Article 2 : Conditions de la consultation

2.1 – Étendue de la consultation

La présente consultation est soumise aux dispositions du Code de la commande publique (CCP) et est passée en procédure adaptée après mise en concurrence en application des dispositions de l'article R.2123-1 dudit CCP.

2.2 – Décomposition en tranches et lots

Les travaux comportent une tranche unique et sont répartis en **18 lots** désignés ci-dessous. Les entreprises candidatent pour le ou les lot(s) qu'elles ont choisi(s).

LOT	DESIGNATION
011	Gros œuvre
012	Ravalement
020	Charpente bois – Ossature bois – Bardage bois
030	Couverture ardoises synthétiques
040	Étanchéité
052	Menuiseries extérieures aluminium
070	Fermetures
080	Serrurerie – Métallerie
090	Menuiseries intérieures
103	Cloisons sèches – Isolation
122	Plomberie sanitaire – Chauffage – Ventilation
152	Électricité – Courants forts – Courants faibles
160	Peinture
170	Revêtements de sols – Faïence
180	Ascenseur
210	VRD
217	Espaces verts
218	Nettoyage de fin de chantier

Le lot principal est le **lot 011 – Gros œuvre**.

2.3 – Maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre est assurée par :

Architecte : Mandataire du groupement	
MARIAN RUBIÓ ARCHITECTE 21 rue Michelet 35700 RENNES	
Économiste :	Maitrise d'œuvre d'exécution :
ECO2L 10bis avenue Henri Fréville 35200 RENNES	IMOEX ZA Bellevue 3 rue Blériot 35235 THORIGNÉ-FOUILLARD
BE thermique et fluides :	BE structure :
SOLAB 12 chemin du Vigneau 44800 SAINT-HERBLAIN	OUEST STRUCTURES 14 rue du Pâtis Tatelin 35700 RENNES

La mission du maître d'œuvre est une mission de base avec VISA selon l'article R.2431-1 du CCP.

2.3 bis – Ordonnancement, pilotage et coordination du chantier

La mission d'ordonnancement, pilotage et coordination du chantier est assurée par :

IMOEX
ZA Bellevue
3 rue Blériot
35235 THORIGNÉ-FOUILLARD

2.4 – Certification NF HABITAT HQE

L'opération fait l'objet d'une certification NF HABITAT HQE.

2.5 – Délai de validité des offres

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

2.6 – Délais d'exécution

Le délai d'exécution global prévisionnel des travaux est de : **20 mois y compris congés payés et période de préparation** dont la répartition par phase est indiquée dans le calendrier d'exécution.

Ce délai démarre à compter de la date fixée par l'ordre de service général prescrivant au titulaire du lot principal à savoir le n° **011 – Gros œuvre**, l'exécution des travaux lui incombant et suivant calendrier détaillé d'exécution pour les autres lots.

2.7 – Conditions particulières d'exécution

NEOTOA souhaite prendre en compte le développement durable dans ses différents marchés et tout particulièrement son volet social. À ce titre, NEOTOA souhaite mettre en œuvre, à chaque fois que cela est possible dans le cadre de ses marchés, un dispositif visant à favoriser l'emploi.

Conformément à L.2112-2 du CCP, le cahier des charges du présent marché ainsi que l'acte d'engagement comportent des clauses visant à promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion et à lutter contre le chômage.

Les entreprises retenues s'engageront ainsi à mettre en œuvre une action d'insertion au bénéfice de ces personnes.

Les modalités de mise en œuvre de cette démarche d'insertion sont indiquées dans la fiche informative jointe en annexe ; les entreprises complèteront ledit document qui devra être joint à l'acte d'engagement de leur offre.

Les heures affectées à la clause sociale pour cette opération sont réparties selon le tableau suivant :

Lot	Nombre d'heures
Lot 011 – Gros œuvre	385 heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle, soit 11 semaines en équivalent temps plein
Lot 103 – Cloisons sèches – Isolation	105 heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle, soit 3 semaines en équivalent temps plein
Lot 122 – Plomberie sanitaire – Chauffage – Ventilation	210 heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle, soit 6 semaines en équivalent temps plein
Lot 152 – Électricité – Courants forts – Courants faibles	105 heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle, soit 3 semaines en équivalent temps plein
Lot 160 – Peinture	105 heures de travail dédiées à l'insertion professionnelle, soit 3 semaines en équivalent temps plein

Soit un total de 910 heures.

La facilitatrice des clauses sociales dans les marchés publics peut être jointe aux coordonnées suivantes:

ATOUT CLAUSES – Mme Fanny L'HERMITTE

Facilitatrice des clauses sociales

07 67 27 90 03

02 30 96 67 28

f.lhermitte@atoutclauses.fr

2.8 – Mode de règlement du marché

Les sommes dues au(x) titulaire(s) et au(x) sous-traitant(s) de premier rang éventuel(s), seront payées dans un **délai global de 30 jours** par virement bancaire à compter de la date de réception des factures ou des demandes de paiement équivalentes.

Article 3 : Présentation des candidatures

Les candidatures des concurrents seront entièrement rédigées en langue française.

3.1 – Interdictions de soumissionner

Les interdictions de soumissionner aux marchés et accords-cadres s'appliquent *conformément aux dispositions des articles L.2141-1 à L.2141-6 du CCP.*

3.2 – Renseignements à produire par les candidats (dossier administratif)

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

- Une copie du ou des jugements prononcés**, s'il est en redressement judiciaire ;
- Un formulaire DC1** – *mis à jour du 01/04/2019* ;
- Un formulaire DC2** – *mis à jour du 21/11/2023* avec indication du chiffre d'affaires global et du chiffre d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles ;

- Les entreprises nouvellement créées, souhaitant prouver leur capacité financière mais ne pouvant fournir de chiffre d'affaires, peuvent fournir en remplacement une "**déclaration appropriée de banques**" dont la forme est laissée à la discrétion de l'établissement de crédit ;
- **Les renseignements relatifs aux moyens humains** : indication obligatoire des effectifs moyens annuels et l'importance du personnel d'encadrement avec mention des qualifications ou non pour chacune des trois dernières années ;
- **Les renseignements relatifs aux moyens matériels** : déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de contrats de même nature ;
- **Une liste des références** en distinguant les travaux de réhabilitation des travaux de construction. Ces références doivent porter sur les cinq dernières années avec la mention du maître d'ouvrage, de la nature des travaux, du montant du marché, de l'année de réalisation et précisant s'ils ont été effectués dans les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin ;
- **Des attestations de bonne exécution des travaux** pour les réalisations les plus importantes;
- **Les attestations et certifications de capacités professionnelles** (Certificats d'identité professionnelle, Qualibat, Qualifélec...) ;
- **La liste des sous-traitants éventuels** s'ils sont connus, et leurs références ;
- **Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat** ;

Simplification des dossiers de candidatures : « Dites-le-nous une fois » - art. R2143-14 du CCP

NEOTOA propose aux entreprises d'alléger leurs dossiers de candidature en ne déposant qu'un unique dossier de candidature complet par année civile (voir composition ci-dessus), et ce, au moment où elles répondent à leur première consultation. **Pour les consultations ultérieures, le candidat n'aura plus à produire qu'une attestation sur l'honneur « Dites-le-nous une fois »** (voir annexe au présent règlement de consultation).

Par ce document, le candidat :

- atteste que les documents et renseignements fournis à l'occasion d'une précédente consultation lancée au cours de l'année demeurent à jour et valables,
- s'engage à régulariser sans délai son dossier en cas de changement affectant la validité desdits documents et renseignements.

S'agissant des entreprises en situation de redressement judiciaire, celles-ci ont à produire la copie du jugement prononcé par le Tribunal de commerce précisant le délai de poursuite de leur activité.

Article 4 : Présentation des offres

Les offres des concurrents seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en EURO.

4.1 – Solutions de bases et variantes obligatoires (ex-« options ») demandées au CCTP

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

a) **Un projet de marché comprenant :**

- **Le devis ou DQE** (toute décomposition de prix forfaitaire demandée sera présentée sous la forme d'un détail comprenant, pour chaque nature d'ouvrage ou chaque élément d'ouvrage, la quantité à exécuter prévue par le candidat et le prix de l'unité correspondant) ;
- **Un mémoire technique**, et tout autre élément permettant d'évaluer la valeur technique pour les éléments listés à l'article 6.1 du présent règlement de consultation ;
- **La fiche de préparation démarche Chantier Faibles Nuisances (CFN)** ;
- **Les fiches techniques** correspondant aux produits et prestations proposés par le candidat.

Nota : Variantes obligatoires à chiffrer impérativement, voir CCTP.

Nota 2 : Les variantes obligatoires étaient auparavant désignées sous le terme « d'Options ».

b) Échantillons, si demandés au CCTP :

Voir stipulations du CCTP

4.2 – Variantes proposées par le candidat

Projets de variantes *suivant l'article R.2151-8 du CCP :*

Les candidats présenteront un dossier général « Variantes » comportant un sous-dossier particulier pour chaque variante qu'ils proposent. Les exigences minimales sont celles décrites au CCTP.

Outre les répercussions de chaque variante sur le montant de leur offre de base, ils indiqueront :

- Les adaptations à apporter éventuellement au CCAP ;
- Les modifications du CCTP et des pièces annexes qui sont nécessaires pour l'adapter aux variantes proposées.

Le remise d'une offre pour la prestation de base est exigée ainsi que pour les variantes obligatoires prévues au CCTP.

Article 5 : Vérification des candidatures

Cette vérification sera effectuée dans le respect des principes énoncés *aux articles L. 2141-7 à L. 2141-11 et R.2144-1 à R.2144-7 du CCP.*

Après avoir recensé les documents déposés par les entreprises, l'acheteur élimine les candidats exclus des consultations de NEOTOA suite à leur défaillance sur des précédents chantiers, suivant les courriers qui leur ont été notifiés. Cette élimination est effectuée après s'être assuré qu'aucun élément nouveau n'a été produit pour modifier cette décision.

Ces candidats seront informés de cette décision et du motif de rejet.

La vérification des autres candidatures sera effectuée au moment de l'attribution après classement *en application des dispositions de l'article R.2144-7 du CCP.*

L'analyse des candidatures sera effectuée en fonction :

- Des éléments servant à l'évaluation des fournisseurs de NEOTOA et permettant d'apprécier les capacités des candidats pour la réalisation du marché objet de la présente consultation :
 - Qualité des prestations et des résultats obtenus
 - Moyens en personnel administratif et technique
 - Délai d'intervention (attestation de respect des délais de réalisation)
 - Procédure Qualité et SAV (plan d'action pour remédier aux imperfections)
- Des moyens, références et éléments fournis par les candidats permettant de justifier de leurs capacités techniques et professionnelles à exécuter les prestations envisagées.

Il est précisé que l'analyse portera, pour les candidats ayant déjà travaillé avec NEOTOA, sur l'ensemble des éléments fournis dans la candidature, y compris les éléments nouveaux par rapport aux précédentes candidatures. Tout opérateur qui se trouvait défaillant sur un précédent marché peut fournir des preuves afin d'attester que les mesures qu'il a prises suffisent à démontrer sa fiabilité.

Les candidats n'ayant jamais travaillé pour NEOTOA seront jugés sur les mêmes critères, à partir de l'ensemble des éléments fournis dans leur candidature.

Article 6 : Jugement et attribution des marchés

Ce jugement sera effectué dans les conditions prévues *aux articles R.2152-1 à R.2152-7 du CCP.*

6.1 – Analyse et classement des offres

Les critères sont pondérés comme suit :

- Critère prix : 50%
- Critère valeur technique : 40%
- Critère démarche environnementale : 10%

CRITERE PRIX <i>Cet élément sera jugé sur le contenu du devis ou DPGF fourni par l'entreprise :</i>		/50
1	<p><u>Après analyse</u>, l'offre la moins disante conforme au cahier des charges obtiendra le maximum de points. La note attribuée aux autres candidats répondra à la formule suivante :</p> <p style="text-align: center;">Note de X = 5 x (prix le plus bas / prix de X)</p>	/5
2	<p><u>Après négociation avec les entreprises jugées conformes</u>, l'offre la moins disante obtiendra le maximum de points (montant arrêté après négociation). La note attribuée aux autres candidats répondra à la formule suivante :</p> <p style="text-align: center;">Note de Y = 40 x (prix le plus bas / prix de Y)</p>	/40
3	Clarté de l'offre / Production de sous détails des prix	/5

CRITERE VALEUR TECHNIQUE : <i>Cet élément sera jugé sur le contenu du mémoire justificatif ou de tout autre élément fourni à l'initiative de l'entreprise et permettant d'apprécier la qualité de l'offre pour les éléments suivants :</i>		/40
1	<p>Qualité des prestations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Description des procédés, produits 	/12
2	<p>Moyens en personnel administratif et technique affecté au chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation de l'équipe (encadrement et personnel exécution avec indication des qualifications) - Nombre de jours-hommes sur la durée du chantier 	/16
3	<p>Délais d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement sur le planning d'exécution - Respect du planning proposé par le maître d'ouvrage - Optimisation du délai plafond – planning 	/5
4	<p>Procédure Qualité et SAV :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion du service après-vente (garantie de parfait achèvement - garantie de bon fonctionnement) 	/7

	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion de la facturation - Process qualité 	
--	--	--

CRITERE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE		/10
<i>Cet élément sera jugé sur le contenu de la fiche chantier à faibles nuisances, du mémoire justificatif ou de tout autre élément fourni à l'initiative de l'entreprise et permettant d'apprécier la qualité de l'offre pour les éléments suivants :</i>		
1	Politique environnementale de l'entreprise et actions de sensibilisation du personnel	/4
2	Dispositions prises pour la prévention, le stockage et l'élimination des déchets <ul style="list-style-type: none"> - Recyclage et tri des déchets - Traçabilité mise en place pour le traitement des déchets 	/3
3	Dispositions prises pour la réduction des nuisances et des impacts environnementaux <ul style="list-style-type: none"> - Stockage sécurisé des produits dangereux - Utilisation de produits de substitution - Réduction du bruit sur le chantier - Réduction des nuisances dues au trafic - Réduction des consommations dues au trafic 	/3

Expression de la note générale :

NOTE prix + NOTE valeur technique + NOTE démarche environnementale = NOTE GENERALE

6.2 – Négociation

À l'issue de l'analyse des offres au regard des critères de jugement fixés dans le règlement de la consultation, la Personne représentant le Pouvoir Adjudicateur se réservera la possibilité d'engager des négociations.

Cette négociation pourra, en fonction de ce résultat, être menée avec tous les candidats, ou seulement avec certains d'entre eux, voire uniquement avec celui dont l'offre apparaîtra d'emblée économiquement la plus avantageuse.

Les négociations peuvent se dérouler en phases successives à l'issue desquelles certains candidats sont éliminés par application des critères de sélection des offres indiqués ci-dessus.

Lorsque le pouvoir adjudicateur entend conclure les négociations, il invite les entreprises concernées à remettre leur meilleure offre dans un délai identique pour toutes.

Après analyse, les propositions finales sont classées suivant les critères ci-dessus.

6.3 – Attribution des marchés

Les offres anormalement basses, définies à l'article L.2152-5 du CCP, seront traitées conformément aux dispositions des articles R.2152-3 à R.2152-5 du CCP.

Les offres considérées comme inappropriées, irrégulières ou inacceptables au sens des articles L.2152-2 et L.2152-4 du CCP ne seront pas classées.

Les marchés sont alors attribués par la Personne représentant le Pouvoir Adjudicateur à l'entreprise ayant la note générale la plus élevée, après s'être assuré de ses capacités professionnelles, techniques et financières et sous réserve de la remise des documents visés aux *articles R.2143-6 à R.2143-9 du CCP*.

Le délai imparti par le pouvoir adjudicateur pour remettre ces documents ne pourra être supérieur à 10 jours.

Le Pouvoir Adjudicateur se réserve toutefois le droit d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociations (*article R.2123-5 du CCP*).

Article 7 : Conditions d'envoi ou de remise des candidatures et offres

Les candidats transmettent leur candidature + offre par voie électronique via le profil acheteur :
<https://www.neotoa.fr/neotoa/les-marches-publics-neotoa>

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

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.

Parallèlement à l'envoi électronique, les candidats peuvent faire parvenir chez NEOTOA une copie de sauvegarde sur support physique électronique ou bien sur un support papier. Cette copie est transmise sous pli scellé et comporte obligatoirement la mention : « Copie de sauvegarde ». Cette copie pourra être ouverte en cas de défaillance du système informatique (qui supporte la dématérialisation) ou lorsqu'un programme informatique malveillant (virus) est détecté dans le document électronique transmis.

Les dépôts qui seraient effectués après la date et l'heure limites précitées ne seront pas retenus et donc, par conséquent, ne seront pas examinés.

Pour toute demande de renseignement ou d'assistance, les candidats peuvent s'adresser à NEOTOA aux heures d'ouverture des bureaux (8h30 – 12h ; 13h – 17h30, 17h le vendredi). Au-delà de ces heures, NEOTOA invite les candidats à prendre leurs dispositions afin de s'assurer du bon déroulement de leur dépôt sur la plateforme de dématérialisation.

Nota : les entreprises candidates devront informer NEOTOA de tout changement d'adresse postale et/ou électronique intervenant après la date de remise des plis pour correspondance ultérieure.

Article 8 : Renseignements complémentaires

8.1 – Demande de renseignements

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats devront faire parvenir **au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres**, une demande écrite via le profil acheteur :

<https://www.neotoa.fr/neotoa/les-marches-publics-neotoa>

8.2 – Disponibilité du dossier de consultation des entreprises

Le dossier de consultation est mis à disposition de toutes les entreprises souhaitant répondre sur le profil acheteur :

<https://www.neotoa.fr/neotoa/les-marches-publics-neotoa>

8.3 – Visite du site

Sans objet.

8.4 – Modification de détail du dossier de consultation

Le Pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation.

Ces modifications devront être reçues par les candidats au plus tard **8 jours** avant la date limite de réception des offres. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

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

8.5 - Procédures de recours

Le tribunal territorialement compétent est :

Tribunal Administratif de Rennes
3 Contour de la Motte
35044 RENNES CEDEX CS 44416

Tél : 02 23 21 28 28

Télécopie : 02 99 63 56 84

Courriel : greffe.ta-rennes@juradm.fr

Adresse internet (U.R.L) : <http://www.ta-rennes.juradm.fr/>

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé pré-contractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.

Pour obtenir des renseignements relatifs à l'introduction des recours, les candidats devront s'adresser au Tribunal Administratif de Rennes (coordonnées ci-dessus).