



SEPT MAISONS A REHABILITER EN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)

MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

AVIS ET REGLEMENT DE CONSULTATION

MARCHE N° 26-002

Marché public de services

Procédure adaptée (articles L.2123-1 et R.2123-1 du Code de la Commande Publique)

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Organisme Foncier Solidaire Alsace (OFSA)

Siret N° 884 333 329 00016

10 rue Oberlin

67000 STRASBOURG

1. OBJET DE LA CONSULTATION

L'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA), pouvoir adjudicateur de droit privé soumis au Code de la Commande Publique, est titulaire de promesses de vente portant sur six biens bâtis situés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces biens, vacants et dégradés, font l'objet d'un projet de réhabilitation lourde en vue de leur cession à des propriétaires occupants dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS).

La présente consultation a pour objet la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre chargée d'assurer une mission complète de conception et de suivi de la réalisation des travaux de réhabilitation, sous maîtrise d'ouvrage directe de l'OFSA, assistée par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Les opérations pourront relever, selon les caractéristiques propres à chaque immeuble, soit du régime de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), soit de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

La mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre prendra effet à compter de la notification du marché. Le descriptif de ses missions est détaillé dans le cahier des charges annexé au dossier de consultation.

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Procédure de passation

La consultation est lancée selon une procédure adaptée ouverte, conformément aux dispositions des articles L.2123-1 et R.2123-1 du Code de la Commande Publique.

Après analyse des candidatures et des offres, à l'aide des critères énoncés à l'article 5.2, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'engager une négociation, dans le respect des principes d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Le marché pourra toutefois être attribué sur la base des offres initiales.

2.2. Forme du marché

Le marché est conclu à prix global et forfaitaire révisable.

2.3. Décomposition en lots

Sans objet

2.4. Tranches optionnelles, variantes et prestations supplémentaires éventuelles

Les variantes sont interdites.

Les tranches fermes et optionnelles suivantes sont à chiffrer obligatoirement.

Tranche Ferme :

Etudes préliminaires comprenant l'analyse de l'existant et études préliminaires, l'esquisse et l'APS, pour les biens suivants :

- Schiltigheim – 25 rue de la Gare (immeuble comprenant 3 logements),
- Vendenheim – 12 rue des Jardins,
- Vendenheim – 4 route de Brumath,
- Souffelweyersheim – 29 rue du Maréchal Leclerc,
- Bischheim – 6 rue Jean Jaurès.
- Strasbourg – 5 rue des Abeilles.
- Oberhausbergen – 7 rue de Wolfisheim,

Tranche optionnelle n°1 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Schiltigheim – 25 rue de la Gare,

Tranche optionnelle n°2 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Vendenheim – 12 rue des Jardins,

Tranche optionnelle n°3 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Vendenheim – 4 route de Brumath,

Tranche optionnelle n°4 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Souffelweyersheim – 29 rue du Maréchal Leclerc,

Tranche optionnelle n°5 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Bischheim – 6 rue Jean Jaurès,

Tranche optionnelle n°6 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Strasbourg – 5 rue des Abeilles,

Tranche optionnelle n°7 : Mission complète à partir de l'APD pour le bien situé à Oberhausbergen – 7 rue de Wolfisheim,

Tranche optionnelle n°8 : Mission OPC.

2.5. Durée du marché

La durée prévisionnelle globale du marché est estimée à 48 mois, à compter de sa notification, incluant la période de parfait achèvement.

2.6. Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours à compter de la date limite de remise des offres.

2.7. Modalités de financement et de paiement

La rémunération du titulaire sera versée par virements bancaires dans un délai de 45 jours à compter de la réception par le pouvoir adjudicateur de la facture correspondante émise par le titulaire.

3. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation comprend :

- Le présent règlement de consultation,

- L'acte d'engagement et ses annexes,
- Le cahier des charges de la mission de maîtrise d'œuvre,
- Le Cahier des clauses administratives (CCA)
- Le Cahier des Charges de conception OFSA.

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

4.1. Pièces de la candidature

Les candidats devront produire un dossier dématérialisé complet comprenant les pièces suivantes :

- Lettre de candidature (DC1 ou équivalent),
- Déclaration du candidat (DC2 ou équivalent),
- Si le candidat est en redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés à cet effet,
- Attestations d'assurances en cours de validité (responsabilité civile professionnelle et décennale),
- Le numéro d'inscription à l'ordre des architectes (ou pour les candidats étrangers, justification d'un titre d'architecte et de leur agrément à exercer cette activité délivré par leur pays d'origine)
- Présentation détaillée des moyens humains, techniques et financiers,
- Références significatives de missions de maîtrise d'œuvre comparables réalisées au cours des dix dernières années, précisant le montant des travaux, la nature de l'opération et le maître d'ouvrage.

L'ensemble de ces pièces et documents devra être rédigé en langue française. Les documents émanant des administrations étrangères devront être traduits.

Conformément à l'article R. 2144-7 du code la commande publique, le marché ne pourra être attribué au candidat ayant présenté l'offre la plus avantageuse que sous réserve qu'il produise l'ensemble des pièces listées ci-après :

- L'ensemble des pièces nécessaires et mentionnées aux articles R. 1263-12, D. 8222-5 ou D. 8222-7 ou D. 8254-2 à D. 8254-5 du code du travail,
- Les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales.

Le concurrent retenu aura 8 jours pour fournir lesdits documents. Dans l'hypothèse où il ne pourrait produire les documents requis dans ce délai, son offre serait rejetée et le pouvoir adjudicateur attribuera le marché au concurrent ayant présenté l'offre la plus intéressante parmi les concurrents restant après le rejet de l'offre. Ledit concurrent sera alors invité à remettre dans les 8 jours les documents ci-avant énumérés. A défaut, son offre serait rejetée. La procédure à suivre serait celle décrite au présent alinéa pour les concurrents restants, jusqu'à ce que le marché puisse être attribué.

4.2. Pièces de l'offre

Les candidats devront produire :

- Une note méthodologique détaillée, répondant au cahier des charges et comprenant notamment :

- La compréhension du contexte BRS, VIR et VEFA,
- La méthodologie proposée pour chaque phase de la mission (fonctionnement du candidat ou de l'équipe pour le suivi des études et la réalisation du chantier, la répartition des tâches ainsi que les moyens humains et logistiques généraux dédiés. Un schéma fonctionnel pourra être fourni),
- L'organisation de l'équipe, l'identification du mandataire et des co-traitants éventuels, les compétences et qualifications de chaque intervenant,
- La gestion des interfaces avec l'AMO, le contrôleur technique et le CSPS,
- La démarche qualité, coûts et délais,
- Les propositions du candidat s'agissant des délais de remise des documents d'études (article 7.1.1 du CCA T),

La note méthodologique devra permettre au pouvoir adjudicateur d'apprécier la capacité du candidat à appréhender la complexité du projet et les attentes du maître d'ouvrage, sa capacité à mobiliser des compétences y compris transversales dans l'ensemble des domaines concernés par la consultation.

- L'acte d'engagement dûment complété et signé
- La décomposition du prix global forfaitaire, détaillée par adresse, par phase de mission et par co-traitant.

5. JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

5.1. Sélection des candidatures

Les candidatures dont les capacités professionnelles, techniques ou financières seront jugées insuffisantes seront éliminées.

5.2. Analyse des offres

Les offres seront analysées selon les critères suivants :

Valeur technique de l'offre : 60 points

La valeur technique sera appréciée au regard de la qualité, de la précision et de la pertinence de la note méthodologique, notamment sur les aspects suivants :

- Méthodologie d'exécution de la mission par phase,
- Gestion des interfaces et pilotage de l'opération,
- Démarche qualité, coûts et délais.

Prix des prestations : 40 points

- Prix (40 points) selon la formule suivante : (dans laquelle « X » représente le nombre de points attribués) : $X = (\text{Prix de l'offre moins disante} / \text{prix de l'offre du candidat}) \times 40$

En cas d'égalité, la valeur technique sera prépondérante.

6. MODALITES DE REMISE DES OFFRES

Les offres sont à communiquer par voie électronique exclusivement. Aucune transmission par voie papier n'est autorisée.

Les dispositions applicables au dossier dématérialisé (notamment la signature électronique) figurent en annexe au présent règlement de la consultation.

Les offres seront adressées à la SERS via la plateforme de dématérialisation avant le :
Lundi 23 février 2026 à 12h00

Le profil acheteur à utiliser pour les communications électroniques et la remise des candidatures et des offres est celle accessible à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/>

7. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les offres devront être rédigées en langue française.

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal Judiciaire de Nancy
Rue Général Fabvier, 54035 Nancy

Les recours peuvent être introduits sur le fondement :

- Soit de l'article 2 de l'ordonnance n° 2009-515 du 7/5/09 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique, avant la conclusion du contrat (référé précontractuel)
- Soit de l'article 11 de ladite ordonnance (référé contractuel), au plus tard le 31ème jour suivant la publication de l'avis d'attribution du contrat, ou en l'absence de la publication de l'avis d'attribution, jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter du lendemain du jour de la conclusion du contrat.