

### Prestation d'expertise en évaluation immobilière

*Procédure adaptée selon les articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.*

#### REGLEMENT DE LA CONSULTATION (RC)

#### Marché de services

#### DATE ET HEURE LIMITES DE REMISE DES OFFRES :

**LUNDI 13 MAI 2024 à 12H00**

# Sommaire

<b>1. Objet du marché.....</b>	<b>3</b>
1.1 Forme du marché.....	3
1.2 Durée du marché – Recondution – Délais d’exécution.....	3
<b>2. Organisation de la consultation.....</b>	<b>3</b>
2.1 Procédure de passation .....	3
2.2 Dispositions relatives aux groupements.....	4
2.3 Variantes libres .....	4
2.4 Variantes imposées.....	4
2.5 Modification de détail au dossier de consultation .....	4
2.6 Délai de validité des offres.....	4
<b>3. Contenu du dossier de consultation .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Retrait du dossier de consultation.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Présentation des candidatures et des offres .....</b>	<b>5</b>
5.1 Éléments nécessaires à la sélection des candidatures .....	5
5.2 Éléments nécessaires au choix de l’offre.....	7
<b>6. Jugement des candidatures, des offres et attribution du marché .....</b>	<b>7</b>
6.1 Jugement des candidatures .....	7
6.2 Jugement des offres.....	7
6.3 Attribution du marché .....	8
<b>7. Conditions d’envoi et de remise des candidatures et des offres .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Renseignements complémentaires .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Procédures de recours .....</b>	<b>10</b>

## 1. Objet du marché

La consultation a pour objet l'estimation des valeurs vénale des biens immobiliers de VALLOIRE HABITAT.

### 1.1 Forme du marché

La consultation ne fait pas l'objet d'une décomposition en lots. Les prestations donneront lieu à un marché unique.

Les raisons du non allotissement de la consultation sont les suivantes : Cette procédure ne requiert pas de prestations distinctes.

Il est exécuté au fur et à mesure de l'émission de bons de commande dans les conditions fixées aux articles R. 2162-13 et R. 2162-14 du Code de la Commande Publique.

L'accord-cadre est mono-attributaire et fixe toutes les stipulations contractuelles.

Code CPV	Libellé CPV
70000000-1	Services immobiliers

### 1.2 Durée du marché – Reconduction – Délais d'exécution

Le présent accord-cadre est passé pour une durée de 12 mois ans à compter de sa date de notification. Il pourra être renouvelé tacitement pour 3 autres exercices d'une durée de 1 (un) an chacun.

La décision de non-reconduction sera notifiée au minimum 3 (trois) mois avant la date de fin de l'accord cadre.

## 2. Organisation de la consultation

### 2.1 Procédure de passation

La présente consultation est passée dans le respect des dispositions des articles R. 2123-1, R. 2123-4 et R. 2123-5 du Code de la commande publique selon une procédure adaptée ouverte avec **négociation éventuelle**, librement définie par le pouvoir adjudicateur.

La négociation portera sur les points suivants :

Les négociations pourront porter sur les aspects techniques et financiers de l'offre

Le pouvoir adjudicateur procédera à l'analyse des offres des candidats sur la base des critères de sélection des offres et sélectionnera **3 candidats au maximum avec lesquels il pourra négocier**.

Conformément à l'article R. 2144-3 du Code de la commande publique, la vérification de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, de la capacité économique et financière et des capacités techniques et professionnelles des candidats pourra être effectuée à tout moment de la procédure et au plus tard avant l'attribution du marché.

À l'issue de ces négociations, il retiendra l'offre économiquement la plus avantageuse sur la base des

critères de choix des offres définis dans l'avis et/ou dans le présent règlement de la consultation.  
Il est à noter que la procédure adaptée relève des dispositions spécifiques des articles R. 2123-1 4° et R. 2123-8 du Code de la commande publique.

L'acheteur pourra attribuer le contrat sur la base des offres initiales sans négociation

## **2.2 Dispositions relatives aux groupements**

Le marché pourra être attribué à une seule entreprise ou à un groupement d'entreprises.

Si le marché est attribué à un groupement conjoint, le mandataire conjoint sera solidaire de chacun des membres du groupement.

Possibilité de présenter pour le marché plusieurs offres en agissant à la fois en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements :

☐ Oui

☒ Non

Ou en qualité de membres de plusieurs groupements :

☐ Oui

☒ Non

## **2.3 Variantes libres**

La proposition de variante n'est pas autorisée.

## **2.4 Variantes imposées**

Il n'est pas prévu de variantes imposées.

## **2.5 Modification de détail au dossier de consultation**

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. 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 ci-dessus est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

## **2.6 Délai de validité des offres**

Le délai de validité des offres est de 120 jours à compter de la date limite de remise de l'offre finale.

## **3. Contenu du dossier de consultation**

Le dossier de consultation comprend les pièces suivantes :

1. Le présent règlement de la consultation.
2. L'acte d'engagement et son annexe financière (BPU)
3. Le cahier des clauses administratives particulières
4. Le cahier de clauses techniques particulières.
5. La Carte des territoires 12-2023

#### **4. Retrait du dossier de consultation**

Le pouvoir adjudicateur informe les candidats que le dossier de consultation est dématérialisé.

Le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) peut être consulté et téléchargé gratuitement à l'adresse suivante :

<https://www.marches-publics.info/>.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition par le pouvoir adjudicateur, les opérateurs économiques devront disposer des logiciels permettant de lire les formats suivants :

6. Fichiers compressés au standard \*.zip (lisibles par Winzip, Quickzip) ;
7. Adobe® Acrobat® \*.pdf (lisibles par le logiciel Adobe Reader) ;
8. \*.doc ou \*.xls version 2000-2003 (lisibles par Microsoft Office ou OpenOffice) ;
9. Rich Text Format \*.rtf ;
10. Le cas échéant, le format DWF (lisibles par les logiciels Autocad, ou des visionneuses telles que Autodesk DWF viewer...).

Lors du téléchargement du dossier de consultation, il est recommandé à l'entreprise de créer un compte sur la plateforme de dématérialisation où il renseignera notamment le nom de l'organisme soumissionnaire, et une adresse électronique afin de la tenir informée des modifications éventuelles intervenant en cours d'une procédure (ajout d'une pièce au DCE, envoi d'une liste de réponses aux questions reçues...).

Le candidat est informé que seul l'exemplaire du dossier de consultation détenu par le pouvoir adjudicateur fait foi.

#### **5. Présentation des candidatures et des offres**

**Les candidats auront à produire les pièces ci-dessous définies rédigées en langue française.**

##### **5.1 Éléments nécessaires à la sélection des candidatures**

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra produire les pièces suivantes :

###### 5.1.1 Situation juridique

- Formulaire DC1 ou équivalent : Lettre de candidature - Habilitation du mandataire par ses cotraitants
- Formulaire DC2 ou équivalent : Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement
- Extrait KBIS
- Attestation de régularité du candidat établi en France vis-à-vis de ses salariés : si le candidat est établi en France, il doit produire une déclaration sur l'honneur 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 (dans le cas où le candidat emploie des salariés, conformément à l'article D. 8222-5-3° du code du travail)
- Certificat de régularité fiscale Attestation délivrée par la DGFIP certifiant de la régularité de la situation de l'attributaire au regard de ses obligations fiscales
- Certificat de régularité sociale Attestation délivrée par l'URSSAF ou par d'autres organismes sociaux selon l'entreprise

###### 5.1.2 Capacité

- Déclaration de chiffre d'affaires : Déclaration concernant le chiffre d'affaires global du candidat et le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet du marché public, portant au maximum sur les trois derniers exercices disponibles en fonction de la date de création de l'entreprise ou du début d'activité de l'opérateur économique.
- Attestation d'assurance : - déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels ;
- Références de service ou fournitures similaires : présentation d'une liste des principales fournitures ou des principaux services effectués au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les livraisons et les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique.
- Titre d'études et titres professionnels : 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 ou de conduite des travaux de même nature que celle du marché;
- Certificats de qualifications professionnelles : des certificats de qualification professionnelle établis par des organismes indépendants. L'acheteur accepte tout moyen de preuve équivalent ainsi que les certificats équivalents d'organismes établis dans d'autres Etats membres;

Le candidat pourra prouver sa capacité par tout autre document considéré comme équivalent par le pouvoir adjudicateur s'il est objectivement dans l'impossibilité de produire l'un des renseignements demandés relatifs à sa capacité financière.

Si, pour justifier de ses capacités, le candidat souhaite faire prévaloir les capacités professionnelles, techniques et financières d'un autre intervenant quel qu'il soit (sous-traitant notamment), il devra produire les pièces relatives à cet intervenant visées au présent article ci-dessus. Il devra également justifier qu'il disposera des capacités de cet intervenant pour l'exécution du marché par un engagement écrit de l'intervenant.

En vertu de l'article R. 2143-16 du Code de la commande publique, dans le cadre de leur candidature, il est exigé que les candidats joignent une traduction en français aux éléments rédigés dans une autre langue.

Il est porté à l'attention des candidats que, conformément aux dispositions de l'article R. 2143-13 du Code de la commande publique, ils ne sont pas tenus de fournir les documents justificatifs et moyens de preuve que l'acheteur peut obtenir directement par le biais :

- D'un système électronique de mise à disposition d'informations administré par un organisme officiel à condition que l'accès à celui-ci soit gratuit et, le cas échéant, que figurent dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à sa consultation ;
- D'un espace de stockage numérique, à condition que figurent dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à sa consultation et que l'accès à ceux-ci soit gratuit.

Les candidats sont invités à utiliser le coffre-fort électronique disponible gratuitement depuis leur compte sur <https://www.marches-publics.info/>.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R. 2143-14 du Code de la commande publique, les candidats ne sont pas tenus de fournir au pouvoir adjudicateur les documents justificatifs et moyens de preuve qui ont déjà été transmis lors d'une précédente consultation et qui demeurent valables.

Enfin, selon les dispositions de l'article R. 2143-4 du Code de la commande publique, le pouvoir adjudicateur accepte que les candidats présentent leur candidature sous la forme d'un document unique de marché européen (**DUME**) établi conformément au modèle fixé par le règlement de la Commission européenne établissant le formulaire type pour le document unique de marché européen, en lieu et place de la déclaration sur l'honneur et des renseignements mentionnés à l'article R. 2143-3 du même code.

Il est précisé que le pouvoir adjudicateur n'autorise pas les candidats à se limiter à indiquer dans le document unique de marché européen qu'ils disposent de l'aptitude et des capacités requises sans fournir d'informations particulières sur celles-ci.

## **5.2 Éléments nécessaires au choix de l'offre**

Document	Descriptif
Acte d'engagement	Complété et signé
Bordereau des prix unitaires	Complété et signé. Le BPU doit obligatoirement être transmis au format Excel et PDF. Il ne doit pas être modifié
Mémoire technique	Mémoire technique répondant aux critères de sélection des offres

Le candidat précisera également la nature et le montant des prestations qu'il envisage de sous-traiter ainsi que la liste des sous-traitants qu'il se propose de présenter à l'agrément et à l'acceptation du pouvoir adjudicateur.

Le CCAP et les documents remis par le pouvoir adjudicateur, à l'exception de ceux visés ci-dessus et leurs annexes ne sont pas à remettre dans l'offre. Seuls les documents détenus par le pouvoir adjudicateur font foi.

Il est rappelé aux candidats que la signature de l'acte d'engagement vaut acceptation de toutes les pièces contractuelles.

## **6. Jugement des candidatures, des offres et attribution du marché**

Le jugement des propositions sera effectué dans les conditions prévues aux articles R2152-1 à R2152-6 du Code de la Commande Publique au moyen des critères suivants :

### **6.1 Jugement des candidatures**

Les critères relatifs à la candidature et intervenant pour la sélection sont les **capacités techniques, financières et professionnelles**.

### **6.2 Jugement des offres**

Les critères intervenant pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

Critères	Pondération
Prix : Définition et appréciation du critère : Ce critère est noté selon la formule de notation : <b>Note du Prix = (Montant TTC de l'offre la plus basse / Montant TTC de l'offre examinée) x Nombre de point de la pondération.</b>	50pts
Valeur technique : Définition et appréciation du critère : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>La méthodologie pour la réalisation de l'expertise et des calculs (25 pts)</b></li></ul> Ce critère comprend notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les méthodes d'évaluation utilisées</li><li>- Bases de données consultées</li><li>- Justification des calculs</li><li>- Qualité, présentation et clarté du livrable de l'expertise immobilière en réponse à l'étude de cas</li><li>- compréhension de l'objectif de la mission</li><li>• <b>La pertinence des moyens humains proposés (25pts)</b></li></ul> Valorisation du candidat par rapport à : <ul style="list-style-type: none"><li>- Son expérience du/des profil(s) proposé(s) permettant notamment de justifier de sa connaissance du marché immobilier local.</li><li>- une éventuelle affiliation à une chambre/fédération respectant la charte de l'expertise immobilières</li></ul>	50pts

Les modalités de la négociation sont définies à l'article *Procédure de passation*.

Le pouvoir adjudicateur écartera les offres inappropriées, et procédera à une sélection, après un premier classement opéré sur la base des critères définis ci-dessus, de 3 candidats maximum qui seront éventuellement admis à négocier. Après négociation éventuelle avec ces candidats (sauf insuffisance de candidats), le pouvoir adjudicateur choisira l'offre économiquement la plus avantageuse.

### **6.3 Attribution du marché**

La réglementation ne fait plus obligation à l'opérateur économique, soumissionnant seul ou sous forme de groupement, de signer son offre. Toutefois, **la signature de l'offre du candidat attributaire devra impérativement intervenir au plus tard à l'attribution du marché.**

Conformément à l'article R. 2144-7 du Code de la commande publique, le candidat auquel il est envisagé d'attribuer le marché devra fournir les documents qui justifient qu'il n'entre pas dans les cas d'interdiction de soumissionner dans un délai de 5 jours à compter de la demande du pouvoir adjudicateur.

À défaut de produire ces documents dans le délai fixé, l'offre du candidat attributaire sera rejetée et il sera éliminé.

Le candidat suivant sera alors sollicité pour produire les certificats et attestations nécessaires avant que le marché ne lui soit attribué.

## **7. Conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres**

La transmission des documents par voie électronique ne peut être réalisée qu'à l'adresse suivante : <https://www.marches-publics.info/>.



Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.  
Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique.

Formats de fichiers acceptés :

En cas de transmission de réponse par voie électronique, les documents fournis doivent être dans l'un des formats suivants, sous peine d'irrecevabilité de l'offre :

- 1.Format bureautique propriétaire de Microsoft compatible version 2003 (.doc, .xls et .ppt) ;
- 2.Format texte universel (.rtf) ;
- 3.Format PDF (.pdf) ;
- 4.Formats images (.gif, .jpg et .png) ;
- 5.Format pour les plans (.dxf et .dwg).

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.

Copie de sauvegarde :

Les candidats peuvent également transmettre, dans les délais impartis pour la remise des plis, une copie de sauvegarde :

- 1.Soit par voie électronique ;
- 2.Soit sur support physique électronique (CD-Rom, DVD-Rom, clé USB) ;
- 3.Soit sur support papier ;
- 4.Soit par voie dématérialisée (conformément aux exigences fixées dans l'annexe 8 du Code de la commande publique suite à l'arrêté du 14 avril 2023).

La copie de sauvegarde, si elle est adressée par voie électronique, est transmise au moyen d'outils et de dispositifs conformes aux exigences minimales des moyens de communication électronique prévus par les dispositions de l'arrêté du 22 mars 2019 relatif aux exigences minimales des moyens de communication électronique utilisés dans la commande publique, ainsi que de l'arrêté du 14 avril 2023 (annexe 8 du Code de la commande publique).

La copie de sauvegarde, si elle est adressée sur support papier ou sur support physique électronique, doit être transmise sous pli scellé, comporter obligatoirement, la mention : « *copie de sauvegarde* », ainsi que l'identification de la procédure concernée et les coordonnées de l'entreprise, à l'adresse ci-dessous :

VALLOIRE HABITAT - Service Achats  
24 Rue du pot de fer  
45000 ORLEANS

Les documents de la copie de sauvegarde doivent être signés (pour les documents dont la signature est obligatoire). Si le support physique choisi est le support papier, la signature est manuscrite. Si le support physique choisi est électronique, la signature est électronique.

Cette copie de sauvegarde pourra être ouverte dans les cas décrits à l'article 2 II de l'arrêté du 22 mars 2019 fixant les modalités de mise à disposition des documents de la consultation et de la copie de sauvegarde.

Les plis contenant la copie de sauvegarde, non ouverts, seront détruits à l'issue de la procédure par le pouvoir adjudicateur.

## **8. Renseignements complémentaires**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires relatifs à cette consultation, les candidats devront faire parvenir en temps utile leur demande :

- De manière électronique, exclusivement sur la plateforme de dématérialisation, sur l'URL suivante : <https://www.marches-publics.info/>

Seules les demandes adressées au moins 8 jours avant la date limite de réception des offres feront l'objet d'une réponse de la part du pouvoir adjudicateur.

Une réponse sera adressée au plus tard 6 jours avant la date fixée pour la réception des offres aux candidats ayant téléchargé le dossier de consultation sur la plateforme de dématérialisation après s'être préalablement identifiés

Concernant les informations relatives à la remise des offres dématérialisées, il convient de se reporter à l'article *Conditions d'envoi et de remise des candidatures et/ou des offres* du présent document.

## **9. Procédures de recours**

Concernant la présente consultation, les éléments relatifs aux procédures de recours sont les suivants :

Le tribunal territorialement compétent, auprès duquel les candidats peuvent notamment obtenir des renseignements relatifs à l'introduction des recours, est :

Tribunal Judiciaire de Paris  
29-45 avenue de la Porte de Clichy  
Parvis du Tribunal de Paris  
75017 PARIS.