



Guide à destination des entreprises : Répondre aux marchés publics d'Habitat Eurelien



SOMMAIRE

Préface : Présentation d'Habitat Eurelien	3
Fiche n° 1 : Qu'est-ce qu'un marché public ?	4
Fiche n° 2 : Quelles sont les procédures de passation les plus utilisées par Habitat Eurelien ?	5
Fiche n° 3 : Comment trouver nos annonces de marchés et vous faire connaître auprès d'Habitat Eurelien?	7
Fiche n° 4 : Qu'est-ce que le dossier de consultation ?	8
Fiche n° 5 : Préparer et constituer son offre	10
Fiche n° 6 : Comment est choisi l'attributaire ?	12
Fiche n° 7 : La notification du marché et les étapes préalables	14
Fiche n° 8 : Comment céder sa créance ?	16
Fiche n° 9 : Comment bénéficier d'une avance ?	18
Fiche 11 : Comment déclarer un sous-traitant ?	19
Fiche 12 : Comment actualiser mon marché ?	20

Préface : Présentation d'Habitat Eurelien

Habitat Eurelien est un Office Public de l'Habitat (OPH) dont les missions principales sont la construction, la gestion et la location de logements sociaux.

Ses activités s'inscrivent dans une démarche de service public à l'usage des locataires et des collectivités locales.

Sa collectivité de rattachement est le Conseil Départemental d'Eure et Loir et sa forme juridique est un EPIC.

Habitat Eurelien possède environ 10 000 logements ainsi que 62 locaux commerciaux répartis sur plus de 116 communes dans tout le département dont environ la moitié en zone urbaine.

Depuis quelques années Habitat Eurelien est directement tourné vers les besoins des territoires en construisant outre des logements, des maisons médicales en milieu rural, des foyers pour personnes handicapées ou encore des commerces.

La stratégie de l'office repose sur 4 axes :

- Assurer un niveau de qualité de service rendu aux locataires avec **l'entretien courant des logements** ;
- Proposer une offre locative nouvelle en **construisant de nouveaux logements**.
- **Améliorer le patrimoine existant** (réhabilitation énergétiques) ou le renouveler (Démolition – Reconstruction).
- **Offrir un parcours résidentiel aux locataires** en mettant en œuvre une offre de location/acquisition.

Nous avons conçu ce guide, afin d'aider les entreprises à répondre à nos consultations.

Fiche n° 1 : Qu'est-ce qu'un marché public ?

Un marché public est un contrat conclu à titre onéreux par un acheteur pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services avec un ou plusieurs opérateurs économiques.

Les règles de passation des marchés publics sont définies dans le Code de la Commande Publique (Ordonnance n° 1074-2018 du 26 novembre 2018 et Décret n° 1075-2018 du 03 décembre 2018).

Lors de la passation de ses marchés l'acheteur devra veiller au respect des trois grands principes de la commande publique qui sont :

1/ Principe d'égalité de traitement des candidats :

Le principe d'égalité de traitement des candidats nécessite que le Pouvoir Adjudicateur donne rigoureusement les mêmes informations à tous les candidats et les traite de la même façon à tous les stades de la procédure.

2/ Principe de transparence des procédures :

Elle s'applique à tous les stades de passation d'un marché public, de l'avis d'appel public à la concurrence à l'avis d'attribution, de la sélection des candidatures à la sélection des offres, de la négociation des candidats jusqu'aux obligations d'informations prévues en fin de procédure. La dématérialisation permet une traçabilité et donc une transparence de toutes les étapes de la consultation.

3/ Principe de liberté d'accès à la commande publique :

Elle est également assurée par la publicité. Elle interdit au Pouvoir Adjudicateur de subordonner l'accès du marché à des conditions de capacités techniques, financières et professionnelles que le soumissionnaire ne peut pas posséder.

La liberté d'accès est assurée par l'absence totale de favoritisme et une totale impartialité.

Les marchés pourront être de trois types : Marchés de travaux, de fournitures ou de services.

Fiche n° 2 : Quelles sont les procédures de passation les plus utilisées par Habitat Eurelien ?

Parmi les procédures mises à disposition des acheteurs par le Code de la Commande Publique Habitat Eurelien a choisi d'utiliser principalement :

- **La consultation de gré à gré** pour tous les besoins inférieurs à 40 000€HT.
- **La Procédure adaptée** pour les achats compris entre 40 000€HT et 214 000€HT pour les fournitures et les services ; 5 350 000€HT pour les travaux.
- **La Procédure d'appel d'offres ouvert** : Pour les achats supérieurs ou égaux à 214 000€HT pour les fournitures et services ; 5 350 000€HT pour les travaux.

1°) La consultation de gré à gré

Selon l'Article R2122-8 du Code « *L'acheteur peut passer un marché un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables pour répondre à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 40 000€HT. L'acheteur veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offre susceptibles de répondre au besoin* ».

Pour ces marchés Habitat Eurelien fera une demande de devis à une entreprise.

Le choix de l'entreprise sera effectué selon le besoin. Habitat Eurelien s'engage à ne pas contractualiser toujours avec le même prestataire.

2°) La Procédure Adaptée

La procédure adaptée définie à l'article R 2123-1 du Code est utilisée par Habitat Eurelien selon le modèle ci-dessous :

- Achats compris entre 40 000€HT et 100 000€HT :



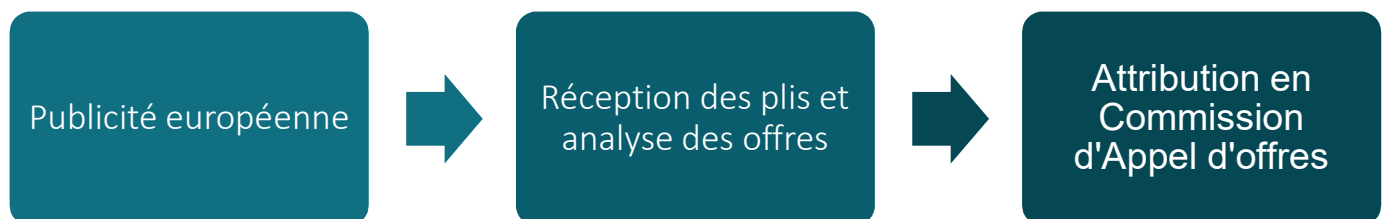
- Achats compris entre 100 000€HT et 214 000€HT pour les fournitures et les services et 5 350 000€HT pour les travaux



3°) L'Appel d'offres ouvert

Pour les marchés supérieurs aux seuils européens (214 000€HT pour les fournitures et services, 5 350 000€HT pour les travaux) nous devons avoir recours à une procédure dite formalisée.

Habitat Eurelien recourt principalement à l'appel d'offres ouvert décrit aux articles 2161-2 à 2161-5.



Fiche n° 3 : Comment trouver nos annonces de marchés et vous faire connaître auprès d'Habitat Eurelien?

Deux biais peuvent être utilisés :

1/ Le référencement dans notre base fournisseurs afin d'être contacté, principalement pour les procédures inférieures à 100 000€HT.

Pour cela vous pouvez compléter la fiche recensement fournisseurs mise à disposition sur notre site internet. Nous ne manquerons pas de vous contacter en cas de besoin.

2/ La réponse aux consultations par le biais d'une publicité.

L'ensemble de nos marchés supérieurs ou égaux à 100 000€HT font l'objet d'une publicité sur les supports suivants :

- Site internet d'Habitat Eurelien, onglet marchés publics : <https://www.habitat-eurelien.fr>
- Emarchespublics à l'adresse : <https://habitateurelien.e-marchespublics.com>. Vous pouvez vous enregistrer et créer des alertes afin d'être informés de la publication d'annonces en temps réel.
- JOUE pour les procédures formalisées.
- Echo Republicain dans certains cas.

Fiche n° 4 : Qu'est-ce que le dossier de consultation ?

Le Dossier de consultation

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) permet aux entreprises de comprendre le besoin d'Habitat Eurelien et les modalités de la procédure de passation.

Il est composé à minima des pièces suivantes :

- Règlement de la consultation,
- Acte d'Engagement,
- Cahier des Clauses Administratives Particulières
- Cahier des Clauses Techniques Particulières

Le Règlement de la consultation

Appelé RDC, ce document contient les « règles du jeu » de la procédure de passation : quelles sont les pièces à remettre pour soumissionner au marché ? quels sont les critères qui permettront la sélection de l'offre retenue ? A quelle date remettre les offres ? etc.

L'Acte d'Engagement

L'acte d'engagement est la pièce signée par le candidat dans laquelle il présente son offre et adhère aux clauses de marché d'Habitat Eurelien.

L'acte d'engagement comporte les éléments suivants :

Objet du marché,

Mois d'établissement des prix

Nom, adresse, signataire et qualité, n° de SIRET

Montant du marché (HT ; TVA et TTC)

Compte à créditer

Mode de règlement

Bénéfice de l'avance ou renonciation

Signature des parties

Formule de nantissement.

Il est à noter que l'Acte d'engagement sera obligatoirement utilisé pour les marchés supérieurs à 40 000€HT. En dessous de ce montant un devis signé de l'entreprise pourra suffire selon la configuration de l'opération.

Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP)

Ce document contractuel détermine les conditions dans lesquelles le marché sera exécuté d'un point de vue administratif (ex : pénalités en cas de retard, etc...)

Ce document reprend les informations du CCAG et peut les adapter. En cas de modification il convient d'indiquer les dérogations dans le CCAP.

Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

Document contractuel qui fixe les dispositions techniques du marché. C'est le cahier des charges qui définit les besoins d'Habitat Eurelien.

Pour les marchés de travaux c'est le rôle du maître d'œuvre d'établir cette pièce. Elle est généralement accompagnée d'un DPGF (décomposition du prix globale et forfaitaire).

Fiche n° 5 : Préparer et constituer son offre

Etape n° 1 : La candidature

Votre dossier de candidature vise à exposer votre capacité administrative, financière, technique et professionnelle pour réaliser les prestations.

En effet, l'acheteur est tenu de vérifier que votre entreprise n'entre pas dans une interdiction de soumissionner. Il peut également poser certaines conditions pour pouvoir participer à la consultation.

Dans la plupart des cas il vous sera demandé :

- Une attestation sur l'honneur pour déclarer que vous n'entrez dans aucun cas des exclusions prévues au guide de la commande publique.
- Une lettre de candidature de type DC1.
- Une lettre de candidature de type DC2 qui vient compléter la DC1. Ces deux déclarations sont disponibles à l'adresse: <https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>.
- Les documents et renseignements demandés par l'acheteur aux fins de vérification de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, de la capacité économique et financière ou des capacités techniques et professionnelles du candidat.

• Votre entreprise est en redressement judiciaire ?

L'entreprise placée en redressement judiciaire qui bénéficie d'un plan de redressement peut soumissionner à un marché et celle qui n'en bénéficie pas peut y répondre dès lors qu'elle a été habilitée à poursuivre son activité au moins pendant toute la durée du marché.

• Votre entreprise est nouvellement créée ?

Si votre entreprise est nouvellement créée, vous pourrez apporter tous les éléments de nature à justifier de votre capacité.

Pour justifier de votre capacité, vous pouvez vous appuyer sur d'autres entreprises avec lesquelles vous avez travaillé en qualité de co-traitant ou de sous-traitant.

Etape n° 2 : L'offre

Afin de constituer son offre le candidat devra être très vigilant à ce qui est décrit au CCTP. En effet c'est dans ce document qu'est exprimé le besoin de l'acheteur.

Le CCTP pourra être complété par une Décomposition Prix Globale et Forfaitaire (DPGF).

Le candidat devra également prendre en compte les critères de notation contenus dans le Règlement de la Consultation afin de pouvoir articuler son offre.

Généralement, l'offre contient :

- L'acte d'engagement avec l'offre de prix du candidat signé
- Le CCAP signé
- Le CCTP signé,
- La DPGF et/ou devis complété et signé,
- Le mémoire technique de l'entreprise. Cette pièce est primordiale pour décrire votre offre. L'entreprise devra donc prendre soin de soigner sa présentation et son contenu. Le candidat rédigera son mémoire technique en fonction de l'orientation donnée au marché par les critères d'attribution du RDC. Exemple : Si le RDC précise un pourcentage de 70% sur les délais de livraison le candidat prendra soin de réduire au maximum ses délais et de bien le détailler au sein de son mémoire.

Etape 3 : Le dépôt de l'offre

A partir de 40 000€HT toutes les consultations d'Habitat Eurelien sont dématérialisées. Le candidat devra donc impérativement déposer son offre sur le profil acheteur : <https://habitateurelien.e-marchespublics.com>.

Aucune autre forme de réponse ne sera acceptée.

Les documents constituant la réponse seront signés électroniquement lors du dépôt à l'aide d'une clé de signature de type RGS**.

Fiche n° 6 : Comment est choisi l'attributaire ?

Après la date de remise des plis annoncée Habitat Eurelien procède à l'ouverture des offres ; sont consignés le nom des entreprises ainsi que le montant des offres.

Le choix se fait ensuite en plusieurs étapes :

- L'examen des candidatures :

Habitat Eurelien est tenu de vérifier les capacités économiques, techniques et professionnelles des candidats.

Si votre dossier de candidature est incomplet, l'acheteur peut vous permettre de transmettre les éléments manquants.

A l'issue de l'examen des candidatures, l'acheteur déclare la candidature recevable ou irrecevable. Les candidatures sont déclarées irrecevables et éliminées si :

- Le candidat se trouve dans un des cas d'interdiction de soumissionner.
- Le candidat ne satisfait pas aux conditions de participation fixées.
- Le candidat ne peut pas fournir dans les délais impartis les documents justificatifs.
- Le candidat n'a pas donné satisfaction à Habitat Eurelien sur d'anciens marchés (écrits à l'appui).

L'examen des offres :

1°) La vérification des offres :

Lors de l'examen des offres Habitat Eurelien procédera à l'élimination des offres **irrégulières, inappropriées et inacceptables**.

Est une offre irrégulière une offre qui ne respecte pas les exigences du cahier des charges (exemple : Option obligatoire non chiffrée).

Est une offre inappropriée une offre qui ne répond pas au besoin.

Est une offre inacceptable une offre qui est supérieure aux crédits budgétaires alloués pour le marché.

Les offres jugées anormalement basses pourront également être éliminées après qu'Habitat Eurelien ait procédé à plusieurs vérifications auprès de l'entreprise. Une « offre anormalement basse est une offre dont le prix est manifestement sous-évalué et de nature à compromettre la bonne exécution du marché ». Si l'acheteur suspecte une offre d'être anormalement basse, il exige du candidat qu'il justifie le prix ou les coûts proposés dans son offre, y compris pour la part du marché public qu'il envisage de sous-traiter.

2°) La négociation :

C'est au stade de l'analyse des offres que l'acheteur pourra entrer en négociation avec les entreprises.

Par soucis d'égalité de traitement des candidats toute la négociation sera menée avec toutes les entreprises d'un même lot. La négociation pourra avoir lieu de visu ou par écrit.

3°) La notation des offres :

La notation des offres sera faite selon les critères de choix définis au règlement de la consultation.

L'offre dite « économiquement la plus avantageuse », c'est-à-dire qui répond à l'ensemble de critères d'Habitat Eurélien est celle qui obtient la meilleure note. Elle sera retenue pour être attributaire du marché.

Fiche n° 7 : La notification du marché et les étapes préalables.

Avant de notifier le marché, et donc de conclure le contrat avec l'entreprise attributaire plusieurs démarches doivent être effectuées.

- L'information des candidats :

Lorsque la décision d'attribution a été prise Habitat Eurelien procède à l'information des candidats ayant participé à la consultation. Un courrier est adressé à chacun avec le détail des notes obtenues ainsi que le nom de l'entreprise retenue.

- La vérification des pièces administratives de l'attributaire :

Le candidat retenu devra fournir à Habitat Eurelien dans un délai de 10 jours suivant l'attribution du marché par courrier les pièces suivantes : KBIS, Attestations sociales et fiscales, Attestations d'assurance, RIB.

Dans le cas où le candidat ne remettrait pas les éléments dans le délai imparti le marché pourra être attribué au candidat placé en seconde position.

- La mise au point du marché :

Une mise au point du marché pourra être faite et l'offre reformulée notamment à la suite d'une négociation modifiant le montant de l'offre initialement remise.

Les mises au point de marché transitent sur la plateforme de dématérialisation afin d'assurer la transparence et la traçabilité de la procédure.

- La signature et la notification du marché

Une fois tous les éléments de l'offre réunis et vérifiés celle-ci est signée électroniquement par le Directeur Général d'Habitat Eurelien. Elle est ensuite envoyée à l'attributaire par voie dématérialisée.

- **L'envoi au contrôle de la légalité**

Tous les marchés d'un montant supérieurs à 214 000€HT sont soumis au contrôle de la légalité de la Préfecture.

Sont transmis tous les éléments de l'offre du candidat, les pièces du dossier de consultation ainsi que l'analyse des offres.

Dans le cas où les services de la Préfecture jugeraient que la procédure comporte une anomalie celle-ci pourra être annulée. L'avis est émis dans un délai de 2 mois à compter du dépôt du dossier.

- **L'avis d'attribution**

L'avis d'attribution constitue la publicité a posteriori. Elle permet de rendre public le nom de l'attributaire ainsi que le montant du marché.

- **Le cas de la déclaration sans suite** : A tout moment de la procédure, tant que le marché n'est pas notifié, l'acheteur pourra décider de ne pas donner suite à la consultation. Cette décision est appelée déclaration sans suite de la procédure.

Fiche n° 8 : Comment céder sa créance ?

Qu'est-ce qu'une créance ?

La créance est le paiement du prix du marché. Elle correspond au montant des prestations qu'Habitat Eurelien doit verser à un opérateur économique en contrepartie des prestations qu'il exécute. Le titulaire du marché, ou son sous-traitant, a la possibilité de céder ou nantir tout ou partie de sa créance pour obtenir des fournitures ou des liquidités, dans les conditions prévues aux articles R. 2191-45 et suivants du code de la commande publique.

Quand la cession peut-elle être mise en place ?

La cession peut être mise en place :

- dès la notification du marché ou la notification de l'acte spécial de sous-traitance,
- et à tout moment en cours d'exécution du marché.

Quel montant est cédé ?

- Pour les marchés à prix forfaitaires : le Prix forfaitaire.
- Pour les accords-cadres à bons de commande : le montant minimum ou le montant des bons de commande en cas d'absence de minimum.
- Pour les marchés à tranche : Le montant de chaque tranche affermie

Quel est le processus de versement d'une cession de créance ?

Faire une demande d'exemplaire unique du marché au Bureau des Marchés Publics par écrit

Après réception transmettre ce document et votre demande de cession à votre établissement bancaire

L'établissement bancaire notifie l'exemplaire unique à Habitat Eurelien qui donne son accord

L'établissement bancaire vous verse le crédit

Vous exécutez les prestations et envoyez vos factures

Habitat Eurelien règle les factures directement à l'établissement bancaire

Fiche n° 9 : Comment bénéficier d'une avance ?

Qu'est-ce qu'une avance ?

Il s'agit d'un versement anticipé d'une partie du montant du marché qui aura lieu avant que le titulaire commence à exécuter les prestations dans le but de lui permettre de soulager sa trésorerie.

Elle constitue, à la différence de l'acompte, une dérogation à la règle du « service fait ».

Quelles sont les conditions pour bénéficier d'une avance ?

Le marché doit être supérieur à 50 000€HT et sa durée d'exécution supérieure à 2 mois.

Il sera demandé au titulaire de marché de fournir une garantie à première demande ou une caution bancaire.

Comment est calculé le montant de l'avance ?

1/ Pour les marchés publics d'une durée inférieure ou égale à 12 mois, le montant de l'avance est fixé entre 5 et 30 % du montant initial TTC du marché public.

2/ Pour les marchés publics d'une durée supérieure à 12 mois, le montant de l'avance est fixé entre 5 et 30 % d'une somme égale à 12 fois le montant initial TTC du marché public divisé par la durée exprimée en mois.

Marché < ou = à 12 mois	Marché > à 12 mois
Taux de l'avance * montant TTC	$\frac{\text{Taux de l'avance} * (12 * \text{montant TTC})}{\text{Durée en mois du chantier}}$

Fiche 11 : Comment déclarer un sous-traitant ?

Qu'est-ce qu'une sous traitance ?

La sous traitance est réglementée par la loi du 31 décembre 1975.

Cette loi qualifie de sous-traitance la situation dans laquelle l'entreprise titulaire du marché confie, sous sa responsabilité, à une autre entreprise, une partie de l'exécution du marché.

Le titulaire demeure toujours, à l'égard du Pouvoir Adjudicateur le seul responsable de la bonne exécution du marché.

Il n'existe aucun lien contractuel entre le sous-traitant et le maître d'ouvrage.

Malgré cette absence de lien contractuel le sous-traitant qui a été agréé par le maître d'ouvrage bénéficie d'un droit au paiement direct du Pouvoir Adjudicateur pour les prestations qu'il exécute. Ce droit au paiement direct est valable à partir de 600€TTC de travaux.

Le sous-traitant ne peut pas renoncer dans le contrat de sous-traitance à ce droit et une clause rédigée en ce sens sera réputée non écrite.

Que doit contenir une demande d'agrément de sous traitance

- Le DC4 (Contrat de sous traitance)
- Le Devis du sous-traitant (avec cachet et signature de celui-ci)
- Les attestations sociales et fiscales du sous-traitant ;
- Les attestations d'assurances (civile et décennale) à jour du sous-traitant
- Le KBIS du sous-traitant ou équivalent
- Le RIB du sous-traitant.
- La main levée partielle de notification si le marché a été cédé.

* Une demande de sous traitance sera prise en compte par le Bureau des Marchés Publics uniquement lorsque le dossier sera complet. À compter de ce point, la demande doit être traitée dans les 21 jours, sinon cela vaut acceptation d'Habitat Eurelien.

L'acte de sous traitance pourra être modifié en cours d'exécution (prestations à ajouter ou à supprimer) via un acte modificatif de sous traitance (DC4).

Fiche 12 : Comment actualiser mon marché ?

Selon le marché, le prix peut être à prix ferme actualisable ou à prix révisable. La forme du prix est détaillée dans l'acte d'engagement et/ou le CCAP.

Le marché à prix ferme actualisable:

Lorsqu'un marché est conclu à prix ferme en application de l'article R. 2112-10, ses clauses précisent:

1° Que ce prix sera actualisé si un délai supérieur à trois mois s'écoule entre la date à laquelle le soumissionnaire a fixé son prix dans l'offre et la date de début d'exécution des prestations ;

2° Que l'actualisation se fera aux conditions économiques correspondant à une date antérieure de trois mois à la date de début d'exécution des prestations.

Comment appliquer une formule d'actualisation des prix :

Lorsque les prestations débutent plus de trois mois après la date de remise des plis nous allons chercher à définir un coefficient d'actualisation à appliquer sur chaque facture.

Ce coefficient est déterminé à partir d'un indice dont la valeur est définie au Mois M0 défini dans l'acte d'engagement et à ce même indice à M-3.

La formule d'actualisation des prix utilisée par Habitat Eurelien est la suivante :

$$P = P_0 \frac{IM-3}{IM_0}$$

P= Le prix actualisé du marché

IM = Le mois de démarrage de l'exécution des prestations

IM0 = La valeur de l'indice du mois d'élaboration des prix du marché

IM-3= La valeur de l'indice 3 mois avant le démarrage de l'exécution des prestations

P0= Le montant initial du marché.

Exemple de calcul :

P0= 120 000€HT

M0= Mars

Mois de notification du marché : Juin

Mois de démarrage des prestations (date d'OS) : Novembre

Valeur de l'indice mars : 108.5

Valeur de l'indice IM-3 : 110

$$=120\ 000 * \frac{110}{108.5} = 121\ 680\text{€}$$

Le Prix PI actualisé du marché sera de 121 680€HT.