



**Ville de Bayonne**  
**Direction de l'urbanisme**

## **SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH-RU 2023-2028 DU CENTRE ANCIEN DE BAYONNE**

RÉUNION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES  
EN DATE DU 27 AVRIL 2023

# I - Objet de la consultation

SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH-RU 2023-2028 DU CENTRE ANCIEN DE BAYONNE

## Mode de passation

La procédure de passation utilisée est : l'appel d'offres ouvert. Elle est soumise aux dispositions des articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

## Durée du contrat

8 ans

## Type de contrat

Le contrat est mixte. Il est composé d'une part ordinaire.

Il est par ailleurs composé d'une part à bons de commande relative à la "phase administrative de l'expropriation" et "constitution du dossier de calibrage de financements". Cette part du contrat est un accord-cadre avec un montant maximum de 200 000 euros HT passé en application des articles L.2125-1 1°, R. 2162-1 à R.2162-6, R.2162-13 et 14 du code la commande publique. Elle donnera lieu à l'établissement de bons de commande.

## • Estimation générale :

1 500 000 € HT

Le document « Détail Quantitatif valant Bordereau de Prix Unitaire » est renseigné par les candidats selon la décomposition suivante :

- A - Mission Suivi-animation du dispositif
  - o Partie forfaitaire liée aux actions d'animation du dispositif (40% du prix de cette mission)
  - o Part « Objectifs (60% du prix de cette mission selon l'atteinte des objectifs fixés)
- B - Mission Animation d'Opérations de Restauration Immobilière auprès des propriétaires
  - o Partie forfaitaire portant sur la constitution du dossier d'enquête publique et l'animation des propriétaires
  - o Part à bons de commande pour la conduite de procédures d'expropriation et la constitution de dossiers de financement (7 immeubles max)

## Critères

Critères	Pondération
1-Prix des prestations	35.0 %
2-Valeur technique et méthodologique	25.0 %
<i>2.1-Compréhension des enjeux et des objectifs de l'OPAH-RU</i>	<i>3.0 %</i>
<i>2.2-Méthodologie proposée</i>	<i>9.0 %</i>
<i>2.3-Composition de l'équipe : *présentation de l'équipe pluridisciplinaire avec indication de la répartition du temps passé par intervenant et par mission) : *expériences et CV des intervenants</i>	<i>10.0 %</i>
<i>2.4-Organisation des moyens humains</i>	<i>1.0 %</i>
<i>2.5-Moyens techniques</i>	<i>2.0 %</i>
3-Expérience	40.0 %

Modalités de notation du critère prix

Prix : noté sur 35 points

Note maximale 35 à l'offre la plus basse

Note de l'offre = (montant de l'offre moins-disante/montant de l'offre examinée) X 35

## II - Enregistrement des pièces contenues dans les plis (Ouverture le 23/03/2023)

Estimation HT : 1 500 000,00 €

	Nom et adresse du candidat	Contenu des plis	Pièces manquantes ou incomplètes	Montant offre HT
1	Groupement URBANIS/Me Noyer  URBANIS 60 Boulevard Déodat de Séverac 31300 TOULOUSE	[X] - Acte d'engagement [X] - Mémoire justificatif [X] - DQE	Non	1 440 750,00 € - 3.95% d'écart avec l'estimation
<u>Commentaire</u> : Modifier enregistrement : Groupement URBANIS/Me Noyer				
2	Groupement SOLIHA / THOME HEITZMANN  SOLIHA PAYS BASQUE 9 RUE JACQUES LAFFITTE 64100 BAYONNE	[X] - Acte d'engagement [X] - Mémoire justificatif [X] - DQE	Non	1 158 980 € -22,73% d'écart avec l'estimation
<u>Commentaire</u> : Modifier enregistrement Groupement SOLIHA / THOME HEITZMANN				

### **III - Analyse des offres**

VALEUR TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE (25%)				
	Groupement URBANIS/ Me Noyer		Groupement SOLIHA / THOME HEITZMANN	
<b>Compréhension des enjeux et des objectifs de l'OPAH-RU (3%)</b>	Très bonne compréhension des enjeux et des objectifs de l'OPAH-RU	3/3	NC	NC
<b>Méthodologie proposée (9%)</b>	<p><b>Mobilisation des partenaires</b> Approche transversale et complète permettant de garantir une animation partenariale du dispositif.</p> <p><b>Communication</b> Plan de communication intéressant garantissant une diffusion large et complète. Propositions originales permettant de mobiliser l'ensemble des acteurs (petits déjeuners thématiques, rando presse). Communication active basée sur la rencontre des acteurs, via des contacts individuels, groupés et ciblés.</p> <p><b>Présence sur le terrain / permanences</b> Présence sur le terrain très complète. Présence permanente à la Boutique du Patrimoine (avec ou sans rdv). Adaptabilité proposée au maître d'ouvrage. Travail partenarial avec les techniciens du patrimoine de la Ville bien détaillé.</p> <p><b>Mode de repérage et de prospection</b> Méthodologie offensive, dynamique et diversifiée permettant un repérage des situations en continu et efficace. Animation d'un partenariat renforcée avec la CAF pour le repérage de situations problématiques.</p> <p><b>Accompagnements des projets d'amélioration individuels</b> Labellisation Qualcert. Proposition pertinente, complète et dynamique.</p> <p><b>Etudes et accompagnement des copropriétés dégradées/fragiles/en difficultés</b> Approche similaire à celle indiquée dans le cahier des charges.</p> <p><b>Animation des Opérations de Restauration Immobilière</b> Très bonne compréhension des enjeux liés à cette procédure. Méthodologie conforme à celle précisée et conseillée par l'ANAH. La méthodologie fait preuve d'adaptabilité aux différents scénarios pouvant être rencontrés.</p> <p><b>Pilotage et suivi de la mission</b> Proposition respectueuse du CCTP.</p>	8/9	NC	NC
<b>Composition de l'équipe : présentation de l'équipe pluridisciplinaire avec indication de la répartition du temps passé par intervenant et par mission / expériences et CV des intervenants (10%)</b>	Le nombre de total de jours (2 573,70, dont 35 j relevant du bon de commande) s'avère très adapté à la conduite de ce marché complexe. 1025,4 j sont consacrés à l'étude et à l'accompagnement des dossiers "copropriétés", composantes essentielles de ce marché. Le technicien bâti ancien et l'architecte interviendront à hauteur de 875,7 jours, en complément de l'intervention du chargée de mission représentant 865 j.	8/10	NC	NC
<b>Organisation des moyens humains (1%)</b>	Organisation de l'équipe parfaitement adapté à la conduite des missions confiées, structurée autour d'une chef de projet et d'un chargé de mission qui pilotent les actions d'intervenants spécialisés.	1/1	NC	NC
<b>Moyens techniques (2%)</b>	Moyens techniques adaptés à la mission. Moyens informatiques variés (traitement bureautique, logiciels DAP/CAO, modélisation 3D, traitement cartographique Géo Concept, MAPInfo, Qgis) Logiciels « thermiques » : 3CL Réseau internet d'échange d'informations et de documents Réunions et formations par système de visioconférence	2/2	NC	NC

***En conclusion de l'analyse comparative,***

➤ ***Compréhension des enjeux***

Les deux offres présentent une très bonne compréhension des enjeux et des objectifs.

➤ ***Méthodologie proposée***

Les deux offres présentent des méthodologies pertinentes, détaillées et très adaptées aux enjeux de l'opération.

L'offre d'Urbanis présente l'avantage de proposer une présence permanente à la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat. De plus, les horaires de permanence seront proposés à la validation du maître d'ouvrage.

➤ ***Composition de l'équipe***

L'intervention globale présentée par l'offre de Urbanis / Me Noyer est beaucoup plus soutenue, aussi bien en nombre de jours qu'en moyens humains et compétences mobilisés.

➤ ***Organisation des moyens***

Les deux offres présentent une structuration des équipes adaptées à la conduite des missions confiées.

➤ ***Moyens techniques***

NC

**NOTES :**

**Groupement URBANIS/Me Noyer : 22**

**Groupement SOLIHA / THOME Heitzmann : NC**

## EXPERIENCE (40%)

Les deux candidats disposent d'intervenants présentant des expériences notables en matière de suivi-animation de dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU / PIG) et de définition de politiques publiques de l'habitat.

Les deux offres se distinguent sur la capacité de leurs intervenants à conduire avec une vision transversale ce type de dispositif complexe, ainsi que sur leurs références en matière de gestion des volets prioritaires et spécifiques qui caractérisent l'OPAH-RU 2023-2028 : l'accompagnement de copropriétés dégradées et l'animation d'Opérations de Restauration Immobilière.

L'offre du groupement Urbanis/Me Noyer présente l'avantage de proposer des intervenants dotés de nombreuses expériences en qualité de chef de projet OPAH-RU, maîtrisant par conséquent la conduite de ces opérations dans toutes leurs composantes, en plus de leurs spécialisations.

De plus, la chef de projet dispose d'expériences très solides en matière d'accompagnement de copropriétés dégradées, de conduites d'ORI et de montage de dossiers THIRORI/RHI (d'autres intervenants ont réalisé plusieurs études de faisabilité relevant de ces financements). L'offre présente en complément la participation d'un cabinet d'avocats spécialisés dans le montage et le suivi d'ORI dans des villes moyennes similaires à Bayonne.

Par ailleurs, les différents intervenants principaux ont conduit de multiples projets d'accompagnement de copropriétés dégradées.

Le chargé de mission, en charge du suivi du dispositif dans sa globalité et du montage de projets de financement individuels dispose d'expériences marquées dans l'ingénierie de projets complexes sur les aspects financiers et administratifs.

### **NOTES :**

**Groupement URBANIS/Me Noyer : 36**

**Groupement SOLIHA / THOME Heitzmann : NC**

## **OFFRE DE PRIX (35%)**

**Groupement URBANIS/Me Noyer** : 1 440 750,00 € HT sur 8 ans

Dont 539 040 € relevant de la part forfaitaire (477 240 € pour le suivi-animation + 61 800 € pour le dossier de DUP)

Dont 715 860 € relevant de l'atteinte des objectifs fixés

Dont 185 850 € relevant de la partie à bons de commande

**Soit une note de 28/35**

**Groupement SOLIHA / THOME HEITZMANN** : 1 158 980 € HT sur 8 ans

**Soit une note de NC/35**

## **NOTE FINALE**

**Groupement Urbanis / Me Noyer** : 86/100

**Groupement SOLIHA Pays Basque / THOME HEITZMANN** : NC/100

## **IV – Proposition du service**

Le service propose de retenir l'offre de la société Urbanis pour un montant de 1 440 750,00 € HT sur 8 ans.

Ce soumissionnaire dispose des capacités économiques et financières, techniques et professionnelles pour exécuter le marché.