

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

Direction / service : DDOA/DPE
Affaire suivie par : M. SPRAUL
n° de poste : 286 23

Objet du marché :
Evaluation des coûts d'acquisitions foncières
et immobilières des projets d'opérations
d'aménagement

I. Présentation du dossier de consultation

OBJET DU MARCHÉ : Evaluation des coûts d'acquisitions foncières et immobilières des projets d'opérations d'aménagement. Marché passé en procédure adaptée

Descriptif de la prestation :

Les prestations commandées font l'objet d'un marché à bons de commande avec minimum de 30 000 € HT et maximum de 100 000 € HT, passé en application de l'article 77 du Code des marchés publics.

FORME DU PRIX :

Les prix sont : Forfaitaires et Révisibles

RAPPEL DE LA PROCEDURE

- Publicités :
 - ◆ BOAMP : date de publication : 19/10/2007
 - ◆ Le Moniteur (édition papier) : date de publication : 19/10/2007
 - ◆ Intranet date de publication : 19/10/2007
- Date limite de remise des offres : 15/11/2007
- Délai de validité des offres : 120 jours
- Consultation
 - nombre de dossiers retirés : 10 dossiers
 - nombre de dossiers déposés : 3 dossiers
 - nombre de dossiers hors délai : 1 dossier

II. Analyse des offres

Date d'ouverture des offres: 16/12/2007

Examen de la recevabilité administrative et technique du dossier :

Tous les dossiers reçus et examinés comportent bien les pièces administratives et documents demandés dans le règlement de la consultation.

Candidats	Déclarations, certificats et attestations				références	pièces du DCE
	DC4	DC5	DC7 / déclaration sur l'honneur	autres		
SCET / GIRONDE DEVELOPPEMENT	X	X	X	DC6 – extrait Kbis attestation assurance	oui	complètes - paraphées - datées - signées oui
PRATICITE	X	X	X		oui	oui
AURIGE	X	X	X	attestation assurance – extrait Kbis	oui	oui

III Récapitulatif du montant des offres en euros HT.

TERRITOIRES	SCET/Gironde Développement	PRATICITE	AURIGE
Territoire de renouvellement urbain Surface < ou = 10 ha	16 870,00	13 832,00	5 700,00
Territoire de renouvellement urbain Surface comprise entre 10 ha et 30 ha	30 650,00	24 752,00	8 300,00
Territoire de renouvellement urbain Surface > 30 ha	50 050,00	40 040,00	10 200,00
<i>Territoire à urbaniser</i> Surface < ou = 10 ha	8 060,00	10 192,00	3 900,00
<i>Territoire à urbaniser</i> Surface comprise entre 10 ha et 30 ha	15 230,00	19 656,00	5 400,00
<i>Territoire à urbaniser</i> Surface > 30 ha	21 510,00	32 032,00	6 600,00

IV. Analyse détaillée des offres et proposition de classement

1 - Analyse

Cette consultation n'a donné lieu à aucun questionnement des candidats suite à l'ouverture des offres.

2-Critères de choix pondérés

Les critères d'attribution des offres sont les suivants :

- Critère n°1 : Qualité et pertinence du mémoire méthodologique proposé
- Critère n°2 : Composition et références de l'équipe dédiée à l'étude
- Critère n°3 : Prix des prestations

Chacun des critères ci-dessus a été noté de 0 à 3 selon le principe suivant :

- Note = 0 : non conforme (absence d'éléments permettant d'analyser le critère)
- Note = 1 : insuffisant
- Note = 2 : correct
- Note = 3 : très satisfaisant

La note de chacun des critères a été pondérée de la manière suivante :

- Note du critère n°1 : application d'un coefficient 4
- Note du critère n°2 : application d'un coefficient 4
- Note du critère n°3 : application d'un coefficient 2

La note globale de l'ensemble des critères a donc été chiffrée sur 30.

3 – Evaluation

Critère n°1 : Qualité et pertinence du mémoire méthodologique proposé

- **SCET/GIRONDE DEVELOPPEMENT** : la mission apparaît globalement bien appréhendée. Des réunions avec la maîtrise d'ouvrage sont envisagées. La phase 1 « diagnostic » prévoit de recenser les propriétés et

propriétaires afin d'établir un parcellaire. Une visite sur site est également prévue. La phase 2 « estimation des coûts » comportera l'élaboration de fiches présentant la valeur des biens ainsi qu'un rapport de synthèse.

Le Groupement dispose en outre d'expériences en logement, ce qui peut éclairer les propositions de relogement qui doivent être formulées.

→ proposition de note : 3/3

- **PRATICITE** : le mémoire atteste d'une connaissance des procédures ZAC. La phase 1 « diagnostic », moins fouillée comparée au précédent, présente les propriétés CUB, vacantes, constructibles, ... basée sur une collecte des plans et également une collaboration avec l'A'URBA. La phase 2 « estimation des coûts » est détaillée. Les postes de frais annexes (indemnités / dépollution des sols / ...) y sont précisés. Un phasage de l'opération en fonction du foncier mobilisable est proposée.

L'expérience en relogement est également appréciable.

→ Proposition de note : 3/3

- **AURIGE** : la stratégie opérationnelle est bien appréhendée, notamment concernant les interfaces entre le bureau d'étude, la maîtrise d'ouvrage et l'architecte urbaniste qui assure le pilotage de chaque étude pré opérationnelle. La phase 1 « diagnostic » propose de s'appuyer sur les informations issues du cadastre et d'enquêtes. La phase 2 « estimation des coûts » est relativement moins travaillée et détaillée que dans les deux mémoires méthodologiques précédemment examinés.

→ Proposition de note : 2/3

Critère n°2 : Composition et références de l'équipe dédiée à l'étude

- **SCET/GIRONDE DEVELOPPEMENT** : 10 personnes sont proposées : 1 directeur d'agence foncière, 1 directeur opérationnel, 2 chefs de projet, 2 consultants en stratégie foncière, 1 chargé d'opérations aménagement et urbanisme et 3 spécialistes pour l'évaluation et la problématique du relogement et la relocalisation d'activité économique. Ce nombre apparaît surdimensionné.

L'équipe dispose de bonnes références dans des études comparables.

→ Proposition de note : 3/3

PRATICITE : 5 experts sont prévus parmi lesquels 2 géographes urbanistes, 1 urbaniste qualifié OPQU, 1 sociologue urbaniste et 1 consultant en activités économiques.

L'équipe dispose de bonnes références dans des études comparables.

→ Proposition de note : 3/3

- **AURIGE** : 2 experts sont proposés pour la mission : 1 urbaniste OPQU /géomètre expert et 1 chargé d'étude en urbanisme.

L'équipe dispose de bonnes références dans des études comparables.

→ Proposition de note : 3/3

Critère n°3 : Prix des prestations

- **SCET/GIRONDE DEVELOPPEMENT**

Pour une étude pré opérationnelle commandée pour chacune des 6 catégories de territoires (cf. détail donné plus haut), l'offre atteint un total de **142 370 € HT**.

→ Proposition de note : 1/3

- **PRATICITE**

Pour une étude pré opérationnelle commandée pour chacune des 6 catégories de territoires (cf. détail donné plus haut), l'offre atteint un total de **140 504 € HT**.

→ Proposition de note : 1/3

- **AURIGE**

Pour une étude pré opérationnelle commandée pour chacune des 6 catégories de territoires (cf. détail donné plus haut), l'offre atteint un total de 40 100 € HT.

→ Proposition de note : 3/3

4 – Tableau récapitulatif général avec proposition de notation et proposition de classement

a) Synthèse

Candidats	Note critère 1 (coef. 4)	Note critère 2 (coef. 4)	Note critère 3 (coef. 2)	Note globale /30	Proposition de classement
SCET/GIRONDE DEVELOPPEMENT	3	3	1	26	1 ex aequo
PRATICITE	3	3	1	26	1 ex aequo
AURIGE	2	3	3	26	1 ex aequo

Compte tenu des notes attribuées suite à l'examen de chaque critère par candidat, il est proposé d'attribuer le marché à AURIGE qui présente l'offre la moins disante.

	Nom - prénom	Fonctions	Date	Visa
Auteurs du rapport	C. BEDORA Y. Defaye V. Glaud M. Spraul	Chef DTE Chef DTNO Ingénieur DTSO Attaché DPE		

5 – Avis du responsable du marché au vu du rapport établi ci-dessus

Avis conforme

	Nom - prénom	Fonction	Date	Visa
Approuvé par	Dandieu Patrick	Directeur DDOA Le responsable du marché		