

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi 8 décembre à 14h00, le Conseil Municipal de SAINT-HERBLAIN, dûment convoqué le mardi 2 décembre, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, à la Mairie de Saint-Herblain, sous la présidence de Monsieur Bertrand AFFILÉ, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Bertrand AFFILÉ, Marcel COTTIN, Farida REBOUH, Guylaine YHARRASSARRY, Christian TALLIO, Eric COUVEZ, Marine DUMÉRIL, Driss SAÏD, Myriam GANDOLPHE, Jérôme SULIM, Hélène CRENN, Jocelyn GENDEK, Sarah TENDRON, Baghdadi ZAMOUM, Nelly LEJEUSNE, Jean-Pierre FROMONTEIL, Liliane NGENDAHAYO, Evelyne ROHO, Alain CHAUVET, Jean-Benjamin ZANG, Joao DE OLIVEIRA, Françoise DELABY, Jocelyn BUREAU, Yann MAREAU-CAREL, Léa MARIÉ, Laurent FOUILLOUX, Nadine PIERRE, Christine NOBLET, Jean-François TALLIO, Simon BRUNEAU, Vincent OTEKPO, Primaël PETIT, Amélie GERMAIN, Matthieu ANNÉREAU, Alexandra JACQUET, Bernard FLOC'H, Catherine MANZANARÈS, Jocelyn GILLET

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Mohamed HARIZ pouvoir à Driss SAÏD, Sébastien ALIX pouvoir à Catherine MANZANARÈS

ABSENTS : Virginie GRENIER, Newroz CALHAN, Éric BAINVEL

QUORUM : 22

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Christian TALLIO

DÉLIBÉRATION : 2025-151

OBJET : MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ET DE RESTRUCTURATION DE L'HÔTEL DE VILLE DE SAINT-HERBLAIN - AUTORISATION DE SIGNATURE

DÉLIBÉRATION : 2025-151
SERVICE : DIRECTION DES RESSOURCES STRATÉGIQUES

OBJET : MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ET DE RESTRUCTURATION DE L'HÔTEL DE VILLE DE SAINT-HERBLAIN - AUTORISATION DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Marcel COTTIN

La ville de Saint-Herblain prévoit la rénovation et la restructuration de l'hôtel de ville de Saint-Herblain.

Le projet porte sur plusieurs types de travaux :

- des travaux de requalification des façades principales donnant sur le parvis
- des travaux de réaménagement intérieur de l'ensemble du niveau 3 comprenant, entre autres, la salle du conseil
- des travaux de requalification du parvis de l'hôtel de ville qui intégreront un stationnement de 10 places et des espaces d'agrément ombragés et végétalisés.
- des travaux de maintenance et d'optimisation énergétique comprenant le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, le renforcement de l'isolation des façades, le remplacement des centrales de traitement d'air, le remplacement des ventilo-convection et de certaines climatisations, le remplacement partiel des éclairages, des faux plafonds et des sols.

Par délibération n°2024-015 du 5 février 2024, le Conseil municipal a approuvé l'avant-projet définitif, le coût prévisionnel des travaux ainsi que le forfait définitif de rémunération et a autorisé la signature de la modification n°1. Celle-ci fixe le coût prévisionnel des travaux après APD à 4 910 972,73 € HT, soit 5 893 167,28 € TTC (valeur janvier 2022). Par délibération n°2025-027 du Conseil municipal du 31 mars 2025, une modification au marché de maîtrise d'œuvre a été conclue afin d'ajouter au programme des travaux le réaménagement partiel du hall d'accueil, l'actualisation du phasage travaux.

Consultation initiale

Au vue du montant estimé de l'opération de travaux de rénovation et de restructuration de l'Hôtel de Ville de Saint-Herblain, et conformément aux articles R.2124-2 et R.2161-2 à R.2161-5 du Code de la Commande Publique, un appel d'offres ouvert a été lancé le 23/05/2024 (avis n°311640-2024 publié au JOUE du 27/05/2024 ; avis n°AO-2423-0874 publié le 29/05/2024 sur www.LeMoniteur.fr et www.MarchesOnline.fr ; avis publié sur le profil acheteur www.achatpublic.com et le site internet de la Ville (www.saint-herblain.fr) le 25/05/2024). La date limite de réception des plis était fixée au 08/07/2024 à 12h.

La consultation était répartie en 12 lots :

- LOT 01 - VRD - AMENAGEMENTS EXERIEURS
- LOT 02 - CURAGE - DESAMIANTAGE
- LOT 03 - GROS-OEUVRE - CHARPENTES METAL/BOIS
- LOT 04 - FACADE BOIS - OSSATURE BOIS - BARDAGE
- LOT 05 - ITE RAVALEMENT
- LOT 06 - COUVERTURE - ETANCHEITE
- LOT 07 - MENUISERIES EXTERIEURES - METALLERIE
- LOT 08 - CLOISONS - DOUBLAGES - PLAFONDS - MENUISERIES INTERIEURES
- LOT 09 - REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES - DURS - FAIENCE - PEINTURE INTERIEURE
- LOT 10 - ELECTRICITE CFO-CFA - SSI - SCENOGRAPHIE
- LOT 11 - CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE - CLIMATISATION
- LOT 12 - AGENCEMENT – EQUIPEMENT

A l'issue de cette consultation,

- aucun pli n'a été déposé pour le lot 6 :
- les lots 2 et 4 ont été déclarés sans suite pour motif d'intérêt général : insuffisance de concurrence
- le lot 1 a été déclaré sans suite pour motif d'intérêt général : redéfinition des besoins.

Ces lots ont donc été relancés.

Relances des lots 1, 2, 4, 6

Des nouvelles consultations en appel d'offres ouvert ont été lancées pour deux lots :

- Lot 1: avis n° 551442-2024 publié au JOUE et au BOAMP sous le n° 24-103549 le 13/09/2024 ; avis publié sur www.LeMoniteur.fr et www.MarchesOnline.fr sous le n° AO-2438-4134 le 13/09/24 ; avis publié sur le profil acheteur www.achatpublic.com et le site internet de la Ville le 13/09/2024.
- Lot 2 : avis n° 523265-2024 publié au JOUE du 02/09/2024 et avis n° 24-98958 publié au BOAMP le 31/08/2024 ; avis publié sur www.LeMoniteur.fr et www.MarchesOnline.fr sous le n°AO-2437-0586 le 02/09/24; avis publié sur le profil acheteur www.achatpublic.com et le site internet de la Ville le 31/08/2024.

A l'issue du délai de publicité (lot 1 : 16/10/2024 et lot 2 :10/10/2024), 2 plis ont été remis sur chaque lot.

Le lot 4 a été relancé en procédure adaptée car la valeur estimée de ce lot était inférieure à 1 million d'euros HT et le montant cumulé des lots relancés en procédure adaptée n'excédait pas 20% de la valeur totale estimée de tous les lots (avis publié sur www.LeMoniteur.fr et www.MarchesOnline.fr sous le n°AO-2436-1799 le 30/08/2024 ; sur le profil acheteur www.achatpublic.com et le site internet de la Ville le 30/08/2024). Un pli a été remis à l'issue du délai de publicité (10/10/2024).

Le lot n° 6 a été relancé en juillet 2024, en marché sans publicité ni mise en concurrence du fait de l'absence d'offre remise lors de la consultation initiale. Un pli a été remis à l'issue du délai de publicité (30/09/2024).

- A l'issue de l'ensemble de ces consultations, il a été décidé de déclarer sans suite pour un motif d'intérêt général l'ensemble des consultations pour tous les lots. En effet, une redéfinition partielle du besoin, de l'allotissement et un décalage du calendrier sont devenus nécessaires au vue de la complexité et des surcoûts générés notamment par la gestion des ouvrages provisoires et interfaces entre lots.

Un courrier de déclaration sans suite pour les motifs précisés ci-dessus a été transmis à chaque candidat par lettre recommandée électronique le 14/01/2025 via le profil acheteur.

Relance en procédure avec négociation

La nouvelle consultation réalisée par la Ville relève de la procédure avec négociation, conformément aux articles R.2124-3 4° et R.2161-12 à R.2161-20 du Code de la Commande Publique.

Le recours à cette procédure se justifie notamment au vue de sa nature, de sa complexité et des surcoûts générés notamment par la gestion des ouvrages provisoires et des interfaces entre les lots. Ces éléments ont impliqué une redéfinition partielle du besoin, un nouvel allotissement et un décalage du calendrier.

La consultation précédente a en effet révélé la nécessité de regrouper certains corps d'état pour des raisons techniques et financières, afin de limiter les risques, la complexité et les surcoûts liés notamment à la gestion des ouvrages provisoires et des interfaces entre les lots.

L'opération allotie est répartie en 8 lots :

Lot 01	VRD - Aménagements extérieurs
Lot 02	Clos – Couverts
Lot 03	Isolation par l'extérieur - Ravalement
Lot 04	Cloisons – Doublages – Plafonds –Menuiseries intérieures
Lot 05	Revêtements de sols souples – durs – faïence – peinture intérieure
Lot 06	Electricité CFO – CFA – SSI - Scénographie
Lot 07	Chauffage – Ventilation – Plomberie – Climatisation
Lot 08	Agencement

Les lots n°1 et 2 ont pour objet, à titre principal, des travaux VRD – Aménagements extérieurs (lot 1), et des travaux de Clos – Couverts (lot 2). A titre accessoire, ces lots comportent une prestation d'insertion professionnelle de publics en difficulté.

Pour rappel, cette opération relève du programme FEDER.

Les candidats n'étaient pas autorisés à présenter des variantes (au sens de l'article R.2151-8 du Code de la commande publique) et aucune variante n'était exigée (au sens de l'article R.2151-9 de ce même code).

Les candidats devaient obligatoirement répondre aux prestations supplémentaires éventuelles obligatoires suivantes :

Lot	N° PSEO	Objet PSE-O
Lot 1	01	Remplacement du béton bouchardé par du béton microsablé
	02	Nettoyage par sablage de l'entrée Pâtissière
	13	Remplacement du bandeau LED BRUNEI 5620 de chez LEC Lyon ou équivalent, par un bandeau LED de type VENUS WHITE de chez LED LINEAR ou équivalent (poste §8.3.2)
	14	Suppression complète du bandeau LED BRUNEI 5620 de chez LEC Lyon ou équivalent (poste §8.3.2)
	15	Remplacement des voliges en acier CORTEN par des voliges en acier brut ép.5mm (poste §4.3.7)
	16	Remplacement de la ligne de guidage inox par une ligne de guidage en résine gravillonnée (poste §4.3.9)
	17	Remplacement de la borne foraine par un bloc prise au niveau de l'entrée Drillet (poste §7.4.2)
	18	Suppression des bouches d'arrosage et réseaux associés en dehors de celle prévue dans la zone du canisite (poste §7.4.2)
Lot 2	02b	Reprise finition soubassement ancienne mairie
	04	Habilage en métal déployé
	05	Remplacement des panneaux de façade en soubassement en béton fibré par des panneaux laine de Roche
	06	BSO en façades de l'aile Est
	12	Passage en ardoises de 2eme choix
Lot 3	03	Recyclage des isolants
Lot 4	07	Gaine technique CF1h
	08	Plafond en fibre de lin
Lot 5	09	Sol linoléum U4P3
	10	Peinture biosourcée
Lot 6	06	BSO en façades de l'aile Est
	11	Remplacement complet du TGBT
	19	Remplacement du type de luminaires

La durée du contrat court à compter de la date de notification du marché et jusqu'à la réception des travaux.

Le prix de chaque marché est global et forfaitaire et est révisable dans les conditions définies dans l'acte d'engagement valant cahier des clauses administratives particulières.

Déroulement de la procédure avec négociation

Cette procédure se déroule en deux étapes :

1/ une **phase « candidature »** pour laquelle un avis d'appel public à la concurrence a été adressé, le 28 février 2025 pour insertion par voie électronique et a fait l'objet d'une publication : au Journal Officiel de l'Union Européenne (03/03/2025) ; au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (02/03/2025) ; sur le profil acheteur et sur le site internet de la ville (02/03/2025).

Dans la présente procédure, le nombre de candidats admis à déposer une offre n'a pas été limité. Le contenu et les conditions de remise des candidatures étaient détaillés dans le dossier de consultation des entreprises.

Les candidats pouvaient déposer une candidature pour un ou plusieurs lots.

A l'issue de la date limite de dépôt des candidatures fixée au 02/04/2025, 24 plis ont été déposés dans les délais. Aucun pli n'a été déposé pour le lot 3.

Les candidatures ont été examinées au regard des capacités techniques, financières et professionnelles. Une phase de régularisation des candidatures a été mise en œuvre.

Après analyse des candidatures au regard de ces critères, tous les candidats ont été admis à poursuivre la procédure et à présenter une offre.

2/ une phase « offre » qui ne concerne que les candidats admis à déposer une offre.

Les candidats admis à poursuivre la procédure ont reçu une invitation à soumissionner et l'habilitation à retirer le DCE « phase offre » via le profil acheteur le 16/05/2025.

A l'issue de la date limite de dépôt des offres fixée au 18/07/2025, 22 plis ont été déposés dans les délais. Sur le lot 2, deux candidats ont transmis une lettre d'excuse dans leur pli (Pli n°1 – LCA et pli n°3 – SATEM). De plus, 2 candidats ont déposé deux plis successifs (GCC : plis n°15 et 16 ; QUADRINOV AGENCEMENT : plis n°21 et 22), seul le dernier pli arrivé est pris en compte.

Relance lot 3

Un avis a été publié sous le n°259193-2025 le 22/04/2025 au JOUE et au BOAMP sous le n°25-44299 le 19/04/2025, ainsi que sur le profil acheteur www.achatpublic.com et le site internet de la Ville le 19/04/2025. La date limite de réception des candidatures était initialement fixée au 19/05/2025.

Suite à une demande faite par un candidat, la Ville de Saint-Herblain a décidé de reporter la date limite de dépôt des candidatures. Un avis rectificatif a été publié le 15/05/2025 au JOUE sous le n°314670-2025 et au BOAMP sous le n°25-53614.

La nouvelle date de remise des candidatures a été fixée au 28/05/2025. A l'issue de cette date, 4 plis ont été déposés dans les délais.

Après analyse des candidatures au regard des critères précédemment cités et une phase de régularisation, tous les candidats ont été admis à poursuivre la procédure et à présenter une offre (un courrier recommandé électronique via le profil acheteur a été transmis le 12/06/2025 aux 4 candidats).

L'invitation à soumissionner et l'habilitation à retirer le DCE « phase offre » ont été transmises via la plateforme achatpublic.com le 12/06/2025.

A l'issue de la date limite de dépôt des offres fixée au 25/07/2025, 2 plis ont été déposés dans les délais.

Analyse des offres

Les 20 offres sont recevables.

La négociation dont les modalités ont été définies dans les règlements de la consultation a été mise en œuvre avec les 8 lots et l'ensemble des candidats. Elle a porté principalement sur les offres financières. Elle s'est déroulée en présentiel pour les lots 2, 7 et 8. Pour les autres lots, une négociation écrite via le profil acheteur a été réalisée.

Par ailleurs, cette phase de négociation a été clôturée avec l'ensemble des lots et des candidats. Ils ont eu la possibilité de remettre leur dernière offre.

L'analyse des offres a été réalisée conformément aux critères mentionnés dans les règlements de la consultation et pondérés comme suit.

Valeur technique évaluée à partir de la note technique (60%)

1/ Adéquation des moyens humains et matériels affectés au chantier - 10%

- 2/ Adéquation des moyens humains, matériel et méthodologie affectés au chantier pour les travaux liés à l'amiante en SS3 pour le lot 2 et en SS4 pour les autres lots - 10%
 3/ Cohérence et gestion des délais - 5%
 4/ Gestion des travaux en site occupé et des contraintes du projet - 20%
 5/ Qualité des matériaux - 10%
 6/ Mesures prises en matière de protection de l'environnement - 5%

Montant de l'offre (40%)

La commission d'appel d'offres réunie le 13/11/2025, après avoir pris connaissance de l'analyse et de la vérification des offres et en avoir partagé les conclusions, a décidé d'attribuer les marchés aux opérateurs économiques suivants, mieux-disants sur l'ensemble des critères :

Intitulé	Opérateur économique	Montant base en € TTC	Montant PSEO (€ TTC)	Montant total en € TTC
Lot 1 : VRD - Aménagements extérieurs	GUINTOLI (mandataire) et NGE Paysages (co-traitant)	735 710,68 €	- 19 992 € (PSEO 14) - 2 400 € (PSEO 17) - 4 428 € (PSEO 18)	708 890,68 €
Lot 2 : Clos – Couverts	GCC	3 342 000,00 €	5 304,00 € (PSEO 02b)	3 347 304,00 €
Lot 3 : Isolation par l'extérieur - Ravalement	INOVISO	445 666,25 €	1 436,40 € (PSEO 03)	447 102,65 €
Lot 4 : Cloisons – Doublages – Plafonds – Menuiseries intérieures	QUADRINOV AGENCEMENT	514 800,00 €	3 800,00 € (PSEO 7)	518 600,00 €
Lot 5 : Revêtements de sols souples – durs – faïence – peinture intérieure	VOLUME ET COULEURS	213 600,00 €	PSEO non retenues	213 600,00 €
Lot 6 : Electricité CFO – CFA – SSI - Scénographie	SPIE BUILDING SOLUTIONS	841 0,00 €	- 2 400 € (PSEO n°11)	838 800,00 €
Lot 7 : Chauffage – Ventilation – Plomberie – Climatisation	SPIE BUILDING SOLUTIONS	512 400,00 €	Sans objet	512 400,00 €
Lot 8 : Agencement	GUITTENY	187 800,00 €	Sans objet	187 800,00 €

Soit un total de 6 774 497,33 € (valeur M0 juillet 2025)

Arrivé au terme de la procédure de passation de ces marchés, et en conséquence, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver et d'autoriser Monsieur Le Maire à signer les marchés publics suivants :

Intitulé	Opérateur économique	Montant base en € TTC	Montant PSEO (€ TTC)	Montant total en € TTC
Lot 1 : VRD - Aménagements extérieurs	GUINTOLI (mandataire) et NGE Paysages (co-traitant)	735 710,68 €	- 19 992 € (PSEO 14) - 2 400 € (PSEO 17) - 4 428 € (PSEO 18)	708 890,68 €
Lot 2 : Clos – Couverts	GCC	3 342 000,00 €	5 304,00 € (PSEO 02b)	3 347 304,00 €

Lot 3 : Isolation par l'extérieur - Ravalement	INOVISO	445 666,25 €	1 436,40 € (PSEO 03)	447 102,65 €
Lot 4 : Cloisons – Doublages – Plafonds – Menuiseries intérieures	QUADRINOV AGENCEMENT	514 800,00 €	3 800,00 € (PSEO 7)	518 600,00 €
Lot 5 : Revêtements de sols souples – durs – faïence – peinture intérieure	VOLUME ET COULEURS	213 600,00 €	PSEO non retenues	213 600,00 €
Lot 6 : Electricité CFO – CFA – SSI - Scénographie	SPIE BUILDING SOLUTIONS	841 0,00 €	-2 400 € (PSEO n°11)	838 800,00 €
Lot 7 : Chauffage – Ventilation – Plomberie – Climatisation	SPIE BUILDING SOLUTIONS	512 400,00 €	Sans objet	512 400,00 €
Lot 8 : Agencement	GUITTENY	187 800,00 €	Sans objet	187 800,00 €

Soit un total de 6 774 497,33 € (valeur M0 juillet 2025)

- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement de ces marchés ainsi que toute décision concernant les modifications de marchés lorsque les crédits sont inscrits au budget ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à recourir pour ces compétences déléguées à l'article L 2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales qui permet au Maire « sous sa surveillance et sa responsabilité de déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et à des membres du conseil municipal », ainsi qu'à l'article L 2122-17 du même code qui prévoit « qu'en cas d'absence, de suspension, de révocation ou tout autre empêchement, le maire est provisoirement remplacé dans la plénitude de ses fonctions, par un adjoint, dans l'ordre des nominations ».
- d'autoriser Monsieur le Maire à recourir pour ces compétences déléguées à l'article L.2122-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui permet au Maire de donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au directeur général des services et à chaque directeur général adjoint, aux directeurs et aux responsables de services communaux.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2025 et seront inscrits aux budgets suivants.

Le Conseil, après délibéré, adopte la présente délibération à l'unanimité.

Saint-Herblain le : 08/12/2025

Le secrétaire de séance

Le Maire

Christian TALLIO

Bertrand AFFILÉ

Transmise en Préfecture le : 11 décembre 2025

Publiée sur le site de la commune de Saint-Herblain le : 11 décembre 2025