

SEDRE

# RÉVISION DES MENUISERIES EXTÉRIEURES

ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES  
CONTRATS DE TRAVAUX (ACT)

indice A

**XAVIER DARON ARCHITECTE DPLG**

9 RUE DES ECOLIERS - 97424 PITON SAINT LEU - 0262 43 33 32 / 0692 61 89 55  
xavier\_daron@orange.fr - <http://xavier.daron.pagesperso-orange.fr/>



## Table des matières

1. DONNÉES CONCERNANT L'OPERATION.....	3
1.1 Désignation de l'opération.....	3
1.2 Désignation des acteurs.....	3
2. RAPPELS.....	4
2.1 Sélection des candidatures.....	4
2.1.1 art. 52 du CMP.....	4
2.1.2 Art. 12.1 de circulaire du 3/08/06 portant manuel d'application du CMP.....	4
2.2 Pièces constitutives du dossier de candidature .....	4
2.3 Critères d'examen des candidatures.....	4
3. EXAMEN DES PLIS TRANSMIS PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE.....	5
3.1 Nombre d'offres remise pour analyse par la maîtrise d'ouvrage.....	5
3.2 Examen des pièces constitutives du dossier de candidature.....	5
3.2.1 entreprise ELISABETH.....	5
3.2.2 entreprise TECHNI-GLASS.....	5
3.2.3 Proposition de la maîtrise d'œuvre.....	5
3.3 Examen des offres des candidats.....	6
3.3.1 Examen des offres globales.....	6
3.3.2 Examen des offres détaillées.....	6
3.3.2.1 Lot 1.....	6
3.3.2.2 Lot 2.....	7
3.3.2.3 Lot 3.....	8
3.3.3 Examen du détail des CDPGF.....	8
3.3.3.1 Erreurs de calcul ou omissions.....	8
3.3.3.2 Cohérence des prix unitaires.....	9
4. Proposition de la maîtrise d'œuvre.....	9

# 1. DONNÉES CONCERNANT L'OPERATION

## 1.1 Désignation de l'opération

Nom de l'opération	<b><i>RÉVISION DES MENUISERIES EXTÉRIEURES</i></b>
Commune	<b><i>SAINT PAUL &amp; SAINT DENIS</i></b>
Allotissement	lot 1 : Résidence « MONTGAILLARD » / « GLOXINIAS » lot 2 : Résidence « ROSE DES SABLES » lot 3 : Résidence « LES HAUTS DE FLORIMONT »

## 1.2 Désignation des acteurs

Maître d'ouvrage	<b><i>SEDRE service gestion locative</i></b> <b><i>53 rue de Paris</i></b> <b><i>97 464 SAINT DENIS CEDEX</i></b> <b><i>tel 0262 94 76 34</i></b>
Maître d'œuvre	<b><i>XAVIER DARON ARCHITECTE DPLG</i></b> <b><i>9 rue des Écoliers</i></b> <b><i>97 424 Piton Saint Leu</i></b> <b><i>tel 0262 43 33 32</i></b>

## **2. RAPPELS**

### **2.1 Sélection des candidatures**

#### **2.1.1 art. 52 du CMP**

Avant de procéder à l'examen des candidatures, le pouvoir adjudicateur qui constate que des pièces dont la production était réclamée sont absentes peut réclamer à tous les candidats concernés de compléter leurs dossiers dans un délai identique pour tous et qui ne saurait être supérieur à 10 jours ;

Les candidats qui ne peuvent soumissionner à un marché en application des dispositions de l'article 43 ou qui produisent des dossiers de candidature ne comportant pas les pièces mentionnées aux articles 44 et 45 ne sont pas admis à participer à la suite de la procédure.

Les candidatures qui n'ont pas été écartées sont examinées au regard des niveaux de :

- capacités professionnelles,
- capacités techniques,
- capacités financières.

#### **2.1.2 Art. 12.1 de circulaire du 3/08/06 portant manuel d'application du CMP**

L'acheteur public recherche l'offre économiquement la plus avantageuse ; cette recherche est fondée :

- soit sur une comparaison des offres au vu de critères de choix définis en fonction de l'objet du marché,
- soit sur une comparaison des prix demandés aux différents candidats pour retenir l'offre dont le montant est le moins élevé.

### **2.2 Pièces constitutives du dossier de candidature**

Les pièces constitutives du dossier de candidature sont les suivantes :

- le contrat de marché de travaux valant AE et CCAP,
- le CDPGF,
- le CCTP,

Ces documents doivent nécessairement être signés par l'entrepreneur

### **2.3 Critères d'examen des candidatures**

La maîtrise d'ouvrage n'ayant pas communiqué de critères d'examen, le critère retenu sera le prix des prestations.

### 3. EXAMEN DES PLIS TRANSMIS PAR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

#### 3.1 Nombre d'offres remise pour analyse par la maîtrise d'ouvrage

Deux plis ont été remis par la maîtrise d'ouvrage, émanant des deux entreprises suivantes :

- entreprise ELISABETH
- entreprise TECHNI-GLASS

#### 3.2 Examen des pièces constitutives du dossier de candidature

*Nota : la maîtrise d'œuvre, absente à l'ouverture des plis, n'a pas reçu de la maîtrise d'ouvrage de compte rendu d'ouverture des plis ; nous supposeront les plis transmis tels qu'à l'ouverture des plis.*

##### 3.2.1 entreprise ELISABETH

- « marché de travaux en procédure adaptée valant acte d'engagement et cahier des clauses administratives particulières » paraphé et signé par l'entrepreneur,
- « cadre de décomposition du prix forfaitaire et global » complété par l'entreprise, paraphé,
- « cahier des clauses techniques particulières » paraphé et signé par l'entrepreneur.

L'ensemble des pièces sont présentes, et à peu près correctement remplies (en ce qui concerne les travaux en option, ceux-ci n'ont pas été chiffrés), tamponnées, signées et paraphées (quelques erreurs et omissions sont à déplorer dans le remplissage du CDPGF, mais nous y reviendront).

##### 3.2.2 entreprise TECHNI-GLASS

- « marché de travaux en procédure adaptée valant acte d'engagement et cahier des clauses administratives particulières » signé par l'entrepreneur, mais non paraphé,
- « cadre de décomposition du prix forfaitaire et global » complété par l'entreprise, non signé non paraphé.
- « cahier des clauses techniques particulières » est manquant.

Le dossier de candidature est incomplet (le CCTP manque), le CDPGF n'est ni signé, ni tamponné, ni paraphé, et l'on remarque là aussi des erreurs et omissions dans le CDPGF (en ce qui concerne les travaux en option, ceux-ci n'ont pas été chiffrés).

##### 3.2.3 Proposition de la maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre propose à la maîtrise d'ouvrage, à ce niveau d'étude des candidatures, de demander à l'entreprise TECHNI-GLASS de compléter son dossier :

- demander à l'entreprise TECHNI-GLASS de bien vouloir remettre à la maîtrise d'ouvrage un CCTP dûment signé et paraphé,
- demander à l'entreprise TECHNI-GLASS de bien vouloir signer et parapher le CDPGF remis.

L'autre option étant d'écarter cette candidature.

### 3.3 Examen des offres des candidats

#### 3.3.1 Examen des offres globales

Tableau 1 : Montant et pourcentage des offres (corrigées\*) par rapport à l'estimation initiale

	<b>Maîtrise d'œuvre</b>	<b>Ent. ELISABETH</b>	<b>Ent. TECHNI-GLASS</b>
<b>Lot 1</b>	23 294, 58 €HT	39 565, 00 €HT <b>+70%</b>	35 220, 00 €HT <b>+51%</b>
<b>Lot 2</b>	29 608, 13 €HT	68 858, 00 €HT <b>+131%</b>	79 215, 00 €HT <b>+167%</b>
<b>Lot 3</b>	78 265, 68 €HT	68 270, 00 €HT <b>-13%</b>	109 550, 00 €HT <b>+40%</b>

Quel que soit le lot, les prix pratiqués par les entreprises dépassent largement l'estimation initiale.

Néanmoins, on remarque de très importantes différences entre les entreprises selon le lot concerné ; l'entreprise ELISABETH se permettant même d'être, sur le lot 3 moins chère que l'estimation initiale de 13% !

C'est dire si l'estimation de travaux de réhabilitation est difficile. Ces différences sont par ailleurs compréhensibles lorsque l'on rentre dans le détail des CDPGF des entreprises, communiqués en annexe.

#### 3.3.2 Examen des offres détaillées

##### 3.3.2.1 Lot 1

Tableau 2 : Lot 1 : détail des offres (corrigées\*) par rapport à l'estimation initiale

<b>Lot 1</b>	<b>Maîtrise d'œuvre</b>	<b>Ent. ELISABETH</b>	<b>Ent. TECHNI-GLASS</b>
<b>Menuiserie métallique</b>	470, 00 €HT	560, 00 €HT <b>+19%</b>	680, 00 €HT <b>+44%</b>
<b>Menuiserie aluminium</b>	11 444, 80 €HT	14 160, 00 €HT <b>+12%</b>	16 520, 00 €HT <b>+14%</b>
<b>Menuiserie bois</b>	4 915, 00 €HT	5 045, 00 €HT <b>+2%</b>	7 840, 00 €HT <b>+59%</b>
<b>Menuiserie PVC</b>	3 843, 00 €HT	17 400, 00 €HT <b>+352%</b>	4 580, 00 €HT <b>+19%</b>
<b>Peinture</b>	2 621, 00 €HT	2 400, 00 €HT <b>-8%</b>	5 600, 00 €HT <b>+113%</b>

En " menuiserie PVC ", il semble que l'entreprise ELISABETH ai surestimé une partie des travaux à réaliser, impression qui est confortée par la proposition de son concurrent (+19% par rapport à l'estimation sur ce corps d'état, alors que cette dernière entreprise est toujours plus chère en moyenne d'environ 40% à l'estimation).

Si l'on met de côté ce corps d'état, la proposition de l'entreprise ELISABETH est cohérente avec l'estimation de la maîtrise d'ouvrage (22 165,00 €HT contre une estimation de la maîtrise d'œuvre à 19 451,80 €HT, soit +13%)

Pour ce lot, nous conseillons à la maîtrise d'ouvrage de demander à l'entreprise ELISABETH d'explicitier les travaux qu'il envisage en corps d'état menuiserie PVC pour justifier ses prix, notamment sur les lignes 2.7.1 à 2.7.7, et de négocier dans la mesure du possible une réévaluation à la baisse des prestations de rejointoiement au mastic silicone du pourtour des menuiseries existantes

Actuellement facturé jusqu'à 240,00 €HT l'unité ; j'indiquais en ACT indice 0 que les prix me semblaient très excessifs ; comparés au concurrent et à l'estimation de la maîtrise d'œuvre, ils le sont en effet, mais après discussion avec une entreprise tierce, il semble certain que l'estimation de la maîtrise d'œuvre est assez fortement sous-évaluée l'estimation est à 15 €HT l'unité, alors qu'après réflexion, 60 à 120 €HT selon la dimension de menuiserie seraient plus juste.

### 3.3.2.2 Lot 2

Tableau 3 : Lot 2 : détail des offres (corrigées\*) par rapport à l'estimation initiale

<b>Lot 2</b>	<b>Maîtrise d'œuvre</b>	<b>Ent. ELISABETH</b>	<b>Ent. TECHNI-GLASS</b>
<b>Menuiserie aluminium</b>	455, 00 €HT	440, 00 €HT -3%	1 030, 00 €HT +126%
<b>Menuiserie bois</b>	16 398, 59 €HT	43 045, 00 €HT +162%	55 190, 00 €HT +236%
<b>Menuiserie PVC</b>	9 056, 30 €HT	22 303, 00 €HT +146%	17 675, 00 €HT +95%
<b>Peinture</b>	3 698, 24 €HT	3 070, 00 €HT -16%	5 320, 00 €HT +143%

En " menuiserie bois ", quelle que soit l'entreprise, des ouvrages s'avèrent considérablement plus onéreux que prévu par l'estimation ; les portes de gaines techniques (07.5, lignes 2.8.1 à 2.8.3) qui sont facturées jusqu'à 2 500,00 €HT l'unité par l'entreprise ELISABETH, engendrent une augmentation du coût des travaux par rapport à l'estimation de 24 693,41 €HT chez l'entreprise ELISABETH.

Bien que les deux entreprises proposent sur ces postes des prix à peu près similaires, ces derniers nous semblent excessifs et doivent pouvoir être négociés à la baisse avec l'entreprise ELISABETH, d'autant que la maîtrise d'œuvre peut aider et proposer des solutions techniquement moins-disantes.

En menuiserie PVC, ce sont, comme en lot 1, le rejointoiement des menuiseries existantes qui sont source d'augmentation importante des montant des propositions de travaux.

Pour ces derniers ouvrages, nous préconisons là encore la négociation des prix à la baisse avec l'entreprise ELISABETH.

### 3.3.2.3 Lot 3

Tableau 7 : Lot 3 : détail des offres (corrigées\*) par rapport à l'estimation initiale

Lot 1	Maîtrise d'œuvre	Ent. ELISABETH	Ent. TECHNI-GLASS
Menuiserie métallique	240, 00 €HT	640, 00 €HT <b>+166%</b>	800, 00 €HT <b>+233%</b>
Menuiserie aluminium	650, 00 €HT	700, 00 €HT <b>+7%</b>	1 550, 00 €HT <b>+66%</b>
Menuiserie bois	53 182, 50 €HT	44 415, 00 €HT <b>-16%</b>	50 500, 00 €HT <b>-5%</b>
Menuiserie PVC (option)	2 082, 50 €HT	1 750, 00 €HT <b>-16%</b>	1 680, 00 €HT <b>-19%</b>
Peinture	22 110, 68 €HT	20 765, 00 €HT <b>-6%</b>	55 020, 00 €HT <b>148%</b>

### 3.3.3 Examen du détail des CDPGF

#### 3.3.3.1 Erreurs de calcul ou omissions

##### Entreprise ELISABETH

Systématiquement, l'entreprise a omis de chiffrer :

- les options,
- les PAC et PEO (qui sont alors compris dans le prix global).

Par ailleurs, nous avons noté des erreurs ou omissions ponctuelles aux lignes suivantes :

- 08.5-2.4.2 (une fenêtre oubliée)
- 08.5-2.7.3 (erreur de calcul ; la somme correspond à 4 unités seulement au lieu des 8 dans CDPGF)

Une erreur de la maîtrise d'œuvre a été relevée par l'entreprise dans le décompte :

- 07.6- 2.3.2 & 2.4.2 (persiennes bois).

##### Entreprise TECHNI-GLASS

Systématiquement, l'entreprise a omis de chiffrer :

- les options,
- mais elle n'a pas omis de chiffrer les PAC et PEO, qui sont absolument *prohibitifs* (compter, par exemple, 700 euros hors taxes pour les PAC et PEO d' UN naco...). Sur les trois lots, les PAC et PEO totalisent 5 780,00 €HT au lieu des 500 ou 1 000 €HT prévus en estimation...

Par ailleurs, nous avons noté des erreurs ou omissions ponctuelles aux lignes suivantes :

- 08.5-2.2.2 (non chiffrée)



- 08.5-2.4.2 (non chiffrée)
- 08.5-2.5 (prix irréalistes)
- 08.5-2.6 (compter 850 €HT l'unité pour remplacement de bloque-volets : ce doit être une erreur, sinon je me reconvertis tout de suite ! (15 euros de fourniture et 10 minutes de travail par élément)
- 13.4- plusieurs lignes non chiffrées

*nota : les erreurs et omissions que nous venons de lister se retrouvent dans les montants globaux communiqués par les entreprises (CDPGF, AE) ; dans les feuilles excel qui suivent en annexe, les erreurs de calcul ont été rectifiées, mais pas les omissions. Les montants globaux diffèrent donc de ceux présentés par les entreprises.*

#### 3.3.3.2 Cohérence des prix unitaires

Outre les travaux mentionnés ci-avant (portes de gaines et joints silicone des fenêtres chez ELISABETH, portes de gaines techniques, PEO-PAC, et bien sur bloque-volets chez TECHNI-GLASS), les prix sont cohérents, quoique à notre sens excessifs chez la dernière entreprise.

## 4. Proposition de la maîtrise d'œuvre

**La maîtrise d'œuvre propose de sélectionner l'entreprise ELISABETH pour les trois lots, en négociant avec cette entreprise une modification à la baisse des prix unitaires de certaines prestations indiquées ci-avant.**