

Intitulé de la mission : Étude sur les coûts de la construction de logements en Martinique

Cahier des charges de la prestation

A – CONTEXTE TECHNIQUE

I – Contexte et objectifs de la mission :

La Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) de la Martinique souhaite lancer une étude sur la mise à jour des coûts de la construction de logements en Martinique. Dans ce cadre, elle envisage de prendre l'attache d'un prestataire qui serait spécialiste de l'économie de la construction. Ce présent cahier des charges détaille le cadre de la mission envisagée ; pour cela, il précise les démarches pour mener les enquêtes ainsi que les livrables attendus.

L'étude vise à définir les coûts de la construction de logements, qu'ils soient sociaux ou privés, mais logiquement compte tenu de l'impact économique du logement social sur notre territoire, l'approche sur ce secteur devra être plus détaillée. L'étude à mener doit permettre de mettre à jour les coûts de la construction pour l'année 2021.

L'étude doit aboutir à 3 parties distinctes :

- 1 – l'analyse des prix de la construction en Martinique et leurs mises à jour par rapport à l'année de référence de 2013 ;
- 2 – le détail de ces prix, notamment pour les postes principaux de la construction ;
- 3 – l'impact de la situation sanitaire liée au COVID sur le coût de la construction en Martinique en différenciant le contexte mondial et la tension sur les matières premières avec le contexte local et la mise en place des gestes barrières.

Mode de collecte des données et gisement de l'étude :

L'étude en question est à mener sur le territoire de la Martinique auprès des institutions et partenaires de l'île (SEM, bailleurs et opérateurs sociaux, donneurs d'ordre public et privé, collectivités et acteurs publics, BET, architectes, constructeurs, fédérations du bâtiment, structures professionnelles, ...). Cette liste n'est pas exhaustive. Elle pourra être complétée par le prestataire qui le précisera dans sa note méthodologique présentant son offre.

Pour réaliser la prestation, il est demandé d'étudier le détail des coûts de la construction à partir d'un gisement d'au moins 30 opérations représentant la construction de 300 logements sur ces 10 dernières années. Dans son offre, le prestataire pourra moduler à la hausse ce gisement sur lequel il compte s'appuyer pour produire ses calculs.

Option : En option, il est demandé au prestataire de chiffrer la même approche que celle retenue pour la solution de base (c'est-à-dire pour les 3 parties en question – Article III) sur le coût de la construction pour le sujet de l'amélioration de l'habitat en Martinique. La démarche ici envisagée est d'établir des coûts moyens par catégorie de travaux (et lots significatifs – voir article correspondant ci-dessous) à partir de l'étude des dossiers DEAL (AAH + ANAH) sur la base de 40 dossiers de type AAH, 15 dossiers de type ANAH, 3 à 5 opérations sociales en réhabilitation privée et 3 à 5 autres réhabilitations privées significatives. L'estimation de cette option n'est pas obligatoire mais fortement recommandée notamment au regard de la cotation et du choix des offres.

II - Documents de référence mis à disposition pour l'étude, a minima :

- Première approche de comparatif coûts de construction Martinique/Guadeloupe : Powerpoint de présentation COBATY 01/2010
- Etude Ph. VILLARD 05/2013 et ses annexes : Synthèse et Préconisations et powerpoint de présentation 11/2013
- Etude Réunion 06/2019
- Coûts de construction en Martinique : approche sommaire par J-Y. BONNAIRE, S.G. SEBTPAM en 09/2020

III – Détails de la mission :

1ère partie - : Analyse des prix de la construction en Martinique et leurs mises à jour par rapport à l'année de référence de 2013

NB : des références partielles à d'autres années seraient appréciées si elles permettent de conforter les analyses.

L'objectif de cette partie est d'arriver à comprendre les mécanismes technico-économiques qui déterminent les prix de la construction en Martinique, au moins par grand poste. Pour cela, le prestataire devra engager des rencontres avec les intervenants de la construction en Martinique. Les moyens à mettre en œuvre, a minima, sont les suivants :

- Prise de connaissance et synthèse des rapports économiques généraux (CTM, IEDOM, ministères...) et des études déjà existantes sur le même sujet.
- Organisation et tenue de réunions techniques avec les opérateurs de la construction en Martinique. A minima, les réunions suivantes sont attendues :
 - Bailleurs – 2 réunions par bailleur présent en Martinique (SM HLM, OZANAM, SIMAR,)
 - SEM – 1 réunion par SEM présente en Martinique (SEMSAMAR, SEMAG, SEMAFF-SOAME) plus au moins 2 promoteurs privés notamment ceux qui sortent des opérations en VEFA pour les bailleurs sociaux ;
 - plusieurs « constructeurs » : SATEC (CCMI), CED, AGEKO, VINCI, GIDOS/ILOM pour LES....
 - Fédérations du bâtiment : SEBTPAM, FFB, FEMEC...
 - Collectivités / Etat : CTM / DEAL / EPCI
 - Autres : CdC, AFD, AMPI, CERC....

Soit au total au moins 25 entretiens techniques à envisager.

Livrable à envisager : Document en version numérique + 1 exemplaire papier faisant ressortir :

- a - le contexte et la situation actuelle en Martinique de la construction de logements,
- b - les problèmes rencontrés,
- c - la mise à jour de la décomposition du coût d'un logement par postes, y compris le coût du foncier et des postes amonts à la construction (géomètre, ingénierie, autorisations administratives,...). L'étude devra décomposer l'évolution des coûts différenciés entre les bailleurs et les autres constructeurs. A minima, l'étude devra décomposer le coût de la construction selon les 4 catégories et les 9 postes suivants :

1^{ère} catégorie : Coût du foncier : valeur du terrain - préparation du terrain - frais administratifs, soit 3 postes

2^{ème} catégorie : Conception de l'opération : études en amont soit 1 poste

3^{ème} catégorie : Construction : matériaux - main d'œuvre – matériel - frais divers soit 4 postes

4^{ème} catégorie : Frais de gestion soit 1 poste.

À l'intérieur de la catégorie construction, il est demandé de sous-détailler le prix par lot significatif notamment :

- Terrassements de base,
- Gros œuvre,
- Charpente et couverture,
- Menuiseries,
- Peinture / étanchéité,
- Electricité / plomberie

Carrelage / sols,

Autres à préciser dans la note méthodologique du prestataire.

Il est précisé qu'il faudra, a minima, établir les déboursés secs pour des parties d'ouvrages clé, ceux-ci, comme les frais généraux, étant assez différents d'une structure à l'autre (artisan, E.I., TCE, Major, ...).

d - Le détail de ces coûts par poste/catégorie/lot entre les différentes composantes du prix (matériaux, équipement, main d'œuvre, frais financiers, autres,...) et leurs évolutions depuis 2013 ;

e - la typologie représentative des entreprises par type de chantier notamment leurs statuts administratifs et leur niveau d'encadrement sur la base du déclaratif des entreprises à ce stade de l'étude ;

f - la comparaison des index de la construction utilisés dans le cadre des marchés publics et de leurs effets avec leur réalité dans le contexte martiniquais,

g – les synthèses (en annexe) de tous les entretiens avec les professionnels.

Nombre de réunions avec la CERC : 4

1 de lancement,

1 à mi-avancement,

1 pour présenter à la CERC les résultats,

1 pour présenter au COPIL les résultats.

2ème partie - : Étude de détail sur le coût de la construction en Martinique en 2021

>1^{er} volet : Proposer le sous-détail représentatif des prix de la construction en Martinique selon la typologie des opérations de construction avec le distinguo suivant :

- Collectif :

- Petites opérations en centre bourg pour moins de 15 logements ; dans la mesure du possible cette étude devra intégrer et séparer l'impact des fondations profondes sur une opération ;
- Petites opérations autres que dans les centres bourgs pour moins de 15 logements ;
- Moyennes opération de 16 à 30 logements ;
- Grosses opérations de 31 à 60 logements.

- Individuel :

- CCMI à l'unité et petits groupes
- L.E.S. Diffus et Groupés (si possible)

>2ème volet : Comparatif des coûts de la construction avec ceux pratiqués dans l'hexagone et la Guadeloupe (données génériques, sans étude de détail à réaliser).

>3ème volet : détail des corps d'état faisant apparaître des coûts anormalement bas ou anormalement hauts. Cette partie implique de lancer une nouvelle série d'entretiens avec les professionnels de la construction (maîtres d'œuvres, architectes, entreprises de construction, fournisseurs de matériaux...), soit a minima 10 nouveaux entretiens.

L'analyse devra, dans la mesure du possible, tenter de comprendre la situation et déterminer l'origine de ces coûts anormalement bas ou hauts (concurrence, non qualité, travail non déclaré, principes de gestion des entreprises, ...).

>4ème volet : Avis synthétique comparatif de la situation sur le plan bâti global et opérations / prix achat en VEFA ou promotion interne, montages financiers actuels et prix de location des logements en Martinique, permettant notamment de valider des approches innovantes et actualisées de financements.

Livrable à envisager : Document de synthèse (version numérique + 1 version papier) : Analyse des 4 volets de cette partie + en annexe le compte rendu des entretiens avec les professionnels

Nombre de réunions avec la CERC : 4

- 1 de lancement
- 1 à mi-avancement
- 1 pour présenter à la CERC les résultats
- 1 pour présenter au COPIL les résultats

3ème partie - : Surcoûts liés à la pandémie COVID

État des lieux et perspectives de la situation sanitaire liée au COVID 19 sur le coût de la construction en Martinique :

> 1^{er} volet : contexte mondial lié à la tension sur les matières premières

> 2ème volet : contexte local avec la mise en place des gestes barrières.

La démarche est à envisager dans les entretiens avec les professionnels et leurs structures telles que chambres consulaires, associations syndicales...

Livrable à envisager : Document de synthèse à intégrer dans la présentation de la mission – Document en version numérique + 1 exemplaire papier

Pas de réunion dédiée, présentation à envisager en même temps que la présentation de la 1ère partie.

B – CONTEXTE ADMINISTRATIF

Cadre réglementaire de la prestation

En cas de litige, le CCAG Prestations intellectuelles s'applique.

Début de la mission – Délai d'exécution

Offre de base (sans option)

Les prestations s'exercent dès la notification de la commande. Le délai d'exécution de la prestation est fixé dans l'offre ; il ne peut excéder 5 mois.

Option

Si la CERC décide de donner une suite à cette option, les prestations en question s'exerceront dès la notification de la commande. Le délai d'exécution de cette prestation « optionnelle » est fixé dans l'offre ; il ne peut excéder 2 mois (en plus des 5 mois de l'offre de base). Dans tous les cas, l'option ne sera attribuée qu'au(x) prestataire(s) qui sera(ont) attributaire(s) de la mission pour l'offre de base.

Prix

Les prix sont fermes, non actualisables et non révisables. L'offre est valable 90 jours après la date limite du prestataire.

Avance

La demande et son montant devront être justifiés dans l'offre.

Modalités de règlement

Les prestations faisant l'objet d'une validation de CERC sont payées à 30 jours selon les modalités définies dans l'offre et dûment acceptées par la CERC.

Propriété intellectuelle

Le titulaire cède à titre exclusif les droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats. Cette cession se fera à titre gratuit.

Pénalités de retard

Les pénalités journalières sont fixées à 20€ par jour ouvré.

Conditions de remise des propositions

Votre offre devra être remise impérativement sous forme électronique au plus tard le :

Lundi 20 septembre à 16H00 (heure locale)

Adresse mail de la CERC Martinique : cerc.martinique@gmail.com

Présentation de l'offre

Les offres des prestataires seront entièrement rédigées en langue française et les prix présentés en euros. Le dossier à remettre par les candidats comprendra les pièces suivantes :

- dans un sous-dossier :

Les justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :

- 1 - Les documents et renseignements permettant de s'assurer que le ou les prestataire(s) sont à jour de leurs cotisations sociales et fiscales
- 2 - La forme juridique du candidat,
- 3 - En cas de groupement, sa nature et le nom du mandataire,
- 4 - Les pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat y compris, en cas de groupement, le cas échéant, les habilitations nécessaires pour représenter les entreprises au stade de la passation du marché,
- 5 - Le chiffre d'affaires des trois dernières années et, si possible, le sous-détail de prestations équivalentes ;
- 6 - Les références pour des prestations similaires.

- dans un autre sous-dossier :

Un projet de marché comprenant :

- **Une note méthodologique déterminant :**

- la nature et le détail des prestations envisagées ;
- les moyens humains et matériels qui seront consacrés à la mission ;
- le nom, les compétences et l'expérience des personnes qui seront affectées à la réalisation des prestations,
- la décomposition des temps passés selon les différentes personnes physiques chargées de la réalisation des prestations, pour chacune des phases,
- la part que le soumissionnaire a l'intention de sous-traiter et notamment à des petites et moyennes entreprises.

Pour chaque sous-traitant présenté dans l'offre, le candidat devra fournir les renseignements suivants :

- A) La nature des prestations sous-traitées ;
- B) Le nom, la raison ou la dénomination sociale et l'adresse du sous-traitant proposé ;
- C) Le montant maximum des sommes à verser par paiement direct au sous-traitant ;
- D) Les conditions de paiement prévues par le projet de contrat de sous-traitance et, le cas échéant, les modalités de variation des prix ;
- E) Les capacités techniques, professionnelles et financières du sous-traitant.

- **Une offre financière de type devis cadre qui précisera :**

- le sous-détail des prix en décomposant les parties selon le cadre de la prestation à réaliser et, dans la mesure du possible, le sous-détail par intervenant de la mission en temps passé et en prix journalier (expert, cadre, technicien et secrétariat) afin d'arriver au prix proposé ;

- le délai pour chaque phase (solution de base et option) en tenant compte des délais max indiqués dans les critères de jugement des offres.

Critères de jugement des offres

Après classement final des offres conformément aux critères pondérés définis ci-après, l'offre économiquement la plus avantageuse sera retenue :

OFFRE DE BASE - Cotation

* montant de l'offre de base : 40 points ;

* la valeur technique de la prestation (40 points) et se déclinant selon les sous-critères suivants :

- l'expertise des intervenants de l'équipe projet notamment en matière d'économie de la construction et de la connaissance de la construction de logements en Martinique : 20 points ;
- la pertinence de la notice méthodologique au regard de la mission envisagée : 20 points ;

* délai pour réaliser l'offre de base : 20 points – Le délai maximal accordé étant de 5 mois.

OFFRE OPTION (si la CERC décide de donner une suite à cette option) - Cotation :

- montant de l'offre option : 10 points

- organisation mise en œuvre pour la réalisation de la mission (offre option) à préciser au travers de la note méthodologique : 10 points

- délai pour réaliser l'option : 5 points – Le délai maximal accordé est de 2 mois.

Dans tous les cas, l'option ne sera attribuée qu'au(x) prestataire(s) qui sera(ont) attributaire(s) de la mission pour l'offre de base. La CERC se laisse la possibilité de notifier, ou non, au titulaire la commande de l'option.

Pour le calcul des notations sur le délai et sur le montant de l'offre, il sera appliqué une règle de proportionnalité en se basant sur la meilleure proposition. La CERC se laisse toutefois la possibilité d'éliminer une offre financière dont le prix est manifestement sous-évalué et de nature à compromettre la bonne exécution du marché. Dans le cas où la CERC validerait la réalisation de l'option, le classement des offres sera sur le principe d'une cotation à 125 points au lieu des 100 points prévus pour la cotation de la solution de base.

En cas de candidatures incomplètes, la CERC pourra demander aux candidats concernés de compléter celles-ci.

La CERC se laisse la possibilité d'aborder une négociation avec des offres avec les candidats.

Enfin, lors de l'examen des offres, la CERC se réservera la possibilité de se faire communiquer les décompositions ou sous-détails des prix ayant servi à l'élaboration des prix qu'il estimera nécessaires.

Si le (ou les) candidat(s) pressenti(s) ne fournit pas les certificats, attestations ou déclarations permettant de s'assurer qu'il est à jour de leurs cotisations sociales et fiscales, son offre sera rejetée. Dans ce cas, l'élimination du candidat sera prononcée par la CERC qui présentera la même demande au candidat suivant dans le classement des offres.

La CERC pourra, à tout moment, ne pas donner suite à la procédure. Les candidats en seront informés.

Animation et rendu des entretiens avec les professionnels

Le prestataire est seul responsable de l'organisation des entrevues avec les professionnels de la construction. Il est demandé en annexe des rapports à produire un compte-rendu synthétique de chaque entretien.

Animation des Comités de pilotage

Le prestataire est chargé d'animer chaque réunion. Pour cela il dispose d'un moyen de projection et présente avant chaque réunion un diaporama de synthèse qui a été validé au préalable par la CERC. Il est chargé du compte-rendu de chacune des réunions de comités de pilotage.

Les coûts inhérents à l'organisation de chaque réunion (location de salle, buffet ...) sont à la charge de la CERC.

Renseignements techniques / administratifs

Mme Baudel Gwladys, Directrice de la CERC Martinique
Adresse : 13 lotissement Bardinnet – 97200 Fort-de-France
Tél : 06 96 44 81 88
courriel : cerc.martinique@gmail.com