

REGISTRE DES QUESTIONS

INFORMATIONS CONCERNANT L'ANNONCE

Collectivité :	Commune d'Esternay
Type d'annonce :	Avis d'appel à la concurrence
Type de procédure :	Procédure adaptée ouverte pour un montant inférieur à 90 000 euros HT
Référence :	202616
Date de mise en ligne :	Le mercredi 02 septembre 2026 à 10:09:26
Date de clôture :	Le samedi 31 octobre 2026 à 12:00:00
Titre :	Rénovation et réhabilitation d'un immeuble de 4 logements
Descriptif :	Le maître d'ouvrage souhaite engager une opération de rénovation et de réhabilitation d'un immeuble existant comprenant actuellement 4 logements. Cette opération vise à améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment afin d'atteindre un classement énergétique cible B, tout en optimisant la fonctionnalité et l'accessibilité des logements.

Dans le cadre de cette réflexion, le maître d'ouvrage recherche un cabinet d'architecture ou un groupement professionnel pluridisciplinaire disposant des compétences en architecture, accessibilité, économie de la construction et performance énergétique des bâtiments.

Missions attendues

Un état des lieux complet du bâtiment, de ses équipements et de ses abords ;
Un diagnostic technique et énergétique de l'existant ;
Une analyse des contraintes structurelles, réglementaires, urbanistiques et d'accessibilité ;
L'élaboration de scénarios de rénovation et de réhabilitation permettant d'atteindre un classement énergétique B ;
L'étude de faisabilité de la transformation des logements avec une nouvelle répartition comprenant :
2 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) au premier niveau ;
2 logements au deuxième niveau ;
La proposition et l'analyse comparative des différentes solutions techniques envisageables ;
Le chiffrage détaillé des solutions de rénovation et de transformation proposées ;
Une estimation prévisionnelle des coûts de travaux et des éventuels gains énergétiques associés ;
La remise d'un rapport détaillé comprenant les préconisations techniques, les plans de principe, les estimations financières et un calendrier prévisionnel de réalisation.

Objectifs de l'étude

L'étude doit permettre au maître d'ouvrage de disposer de l'ensemble des

éléments techniques, fonctionnels et financiers nécessaires pour :

Définir un programme de travaux cohérent ;
Valider la faisabilité de la création de deux logements PMR au premier niveau ;
Identifier les solutions les plus pertinentes pour atteindre la cible énergétique B ;
Évaluer le coût global de l'opération avant le lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre complète.

Les candidatures sous forme de groupement associant architecte, bureau d'études thermiques, économiste de la construction et spécialiste de l'accessibilité seront particulièrement appréciées.

Visite sur site obligatoire.

REGISTRE DES QUESTIONS / REPONSES REPONDUES COLLEGIALEMENT

Question n° 5

Posée le 16/09/2026 à 11:53:10

Bonjour,

Nous avons constaté 2 consultations de lancer par la Commune d'Esternay concernant la rénovation et réhabilitation d'un immeuble de 4 logements. La première annonce une Etude de faisabilité avec état des lieux complet, la seconde un marché de travaux. Notre question est la suivante : les 2 consultations sont-elles liées ou indépendantes l'une de l'autre ?
Merci

Répondue le 16/09/2026 à 22:27:37

*la première consultation avait des anomalies dans sa rédaction et la capacité pour les pétitionnaires potentiels à lire et utiliser les pièces de description et de nos attentes. Celle en cours à ce jour porte sur l'ensemble de l'étude et projection de réhabilitation afin de permettre à l'autorité territoriale d'arbitrer sur la faisabilité économique de l'opération et son indice de rentabilité locative
le titre dans la nomenclature proposée sur la plate forme nous a semble le plus approprié*

Question n° 4

Posée le 10/09/2026 à 18:04:54

Ou pouvons-nous transmettre nos prix ?

Répondue le 10/09/2026 à 19:37:16

Un rectificatif des dates telles que précisées sur les pages 3 et 4 du Règlement de consultation sera publié formellement avant le 14 Septembre pour permettre une meilleure respiration aux entreprises et groupements souhaitant se mettre dans la compétition.

pour le depot des offres l'utilisation de la plate forme X Marchés est requise. Le RC le précise

Question n° 3

Posée le 10/09/2026 à 18:02:57

Bonjour,

Le RC indique une date de dépôt le 25 septembre et la plateforme le 31 octobre, quelle est la bonne ?

Comment effectuer la visite ?

Répondue le 10/09/2026 à 19:04:49

*les questions relatives à l'opération peuvent etre posées jusqu'au 16 octobre 2026
la date limite de dépôt des offres est le 31 octobre 2026*

Question n° 2

Posée le 08/09/2026 à 10:54:37

Madame, Monsieur,

Après lecture de l'avis et des documents de consultation relatifs à la rénovation et réhabilitation d'un immeuble de 4 logements, nous souhaitons obtenir une clarification sur la nature exacte du besoin.

L'avis de consultation classe la procédure en « marché de travaux ». Or les prestations décrites semblent principalement relever d'une mission d'étude préalable, comprenant état des lieux, diagnostic technique et énergétique, analyse des contraintes, scénarios de rénovation, chiffrage estimatif, plans de principe et calendrier prévisionnel.

Le dossier indique également que l'étude doit permettre de définir un programme de travaux cohérent et d'évaluer le coût global de l'opération avant le lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre complète. À ce stade, il semble donc que le besoin porte moins sur un marché de travaux, ou sur une mission complète de maîtrise d'œuvre, que sur une mission amont d'assistance, de diagnostic et de programmation.

Pouvez-vous confirmer si l'objectif de la consultation est bien de produire un document d'aide à la décision permettant au maître d'ouvrage de stabiliser son programme, son enveloppe prévisionnelle et ses scénarios de réhabilitation avant consultation ultérieure d'une équipe de maîtrise d'œuvre ?

Dans cette hypothèse, la commune envisagerait-elle de requalifier ou d'orienter la prestation vers une mission préalable de diagnostic, d'audit énergétique et d'assistance à la programmation, permettant notamment de produire un état existant consolidé, plusieurs bouquets de travaux comparés, une trajectoire énergétique cible et une estimation financière d'atterrissage pour la réhabilitation globale ?

Cette clarification nous paraît nécessaire afin de répondre de manière adaptée au besoin réel de la commune et d'éviter une offre construite sur une qualification contractuelle incertaine.

Cordialement,

Jean-Paul VENTURA
Président INNEX-FEET

Répondue le 10/09/2026 à 19:23:20

L'option de base de la collectivité est d'ordre économique à savoir:
à partir de la ou des projections des opérateurs répondant à la définition du besoin, la commune conduira une étude prospective du niveau de rentabilité, dans le temps et en regard des loyers moyens potentiels sur notre territoire pour des biens similaires rapportés aux montages financiers de couverture de l'opération, voire à la valeur marchande à date du bien.

pour préciser l'environnement du bien objet de l'étude dans l'espace communal proche:
- un groupe scolaire intercommunal de plus de 12 classes dont les dernières réhabilitations reconstruction et agrandissement sont récentes. donc des flux réguliers et importants de personnes
- une gare réhabilitée et devenue Médiathèque et salle multi activités dont des expositions fréquentes
- Une Halle à marchandises transformée il y a moins de 10 ans en un équipement pluriactivités: école de musique communale - relais assistantes maternelles - et salle pour activités divers associatives et privées pour une jauge de 50 personnes

- et la transformation récente via une rénovation réorganisation complète par un opérateur local de l'ancien café restaurant hotel de la Gare en un Bar associatif
d'autres arguments milite pour hausser le niveau et le confort de ce patrimoine qui aujourd'hui est en décalage dans l'environnement proche

Question n° 1

Posée le 04/09/2026 à 14:17:52

Bonjour,

N y a t il pas de CCTP, CCAP ni acte d'engagement pour répondre à l'offre? En effet il n'y a que le DPE dans le DCE.

Merci

Cdt

Répondue le 10/09/2026 à 19:24:41

les pièces ont été ajoutées

une anomalie en création du dossier par nos soins a conduit à ce déséquilibre
