



## MARCHE DE « PRESTATIONS INTELLECTUELLES »

**« PRESTATIONS D'ETUDES D'OPPORTUNITE, DE FAISABILITE ET DE  
PROTOTYPAGE D'UN OU PLUSIEURS VEHICULES DE PORTAGE FONCIER A  
LONG TERME SUR LE TERRITOIRE DE LA REGION OCCITANIE »**

### REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Marché public passé en application des articles L. 2123-1 1°,  
R.2123-1 1°, R2113-4 à R2113-6 du code de la commande publique

**Références : M 2025-10**

**Date limite de remise des plis**

**30 avril 2025 à 12h00**

**Exclusivement via le profil acheteur de l'EPF**

[https://www.marches-  
publics.gouv.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=2738159&orgAcronyme=d4f](https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=2738159&orgAcronyme=d4f)

## SOMMAIRE

<b>Article premier - Objet étendue de la consultation</b>	<b>3</b>
<b>Article 2 - Durée du marché</b>	<b>3</b>
<b>Article 3 - Dispositions générales</b>	<b>3</b>
3.1. Allotissement	3
3.2 Mode de financement et de règlement	3
3.3 Cotraitance et sous-traitance	4
3.4 Modification de détail au dossier de consultation	4
3.5 Codes de nomenclature	4
3.6 Contenu du dossier de consultation	4
3.7 Unité monétaire et Langue	4
<b>Article 4 - Délais d'exécution ou de livraison</b>	<b>5</b>
<b>Article 5 - Délais de validité des propositions</b>	<b>5</b>
<b>Article 6 - Modalités d'obtention du dossier de consultation</b>	<b>5</b>
<b>Article 7 - Modalités de remise des plis de candidatures et d'offres</b>	<b>5</b>
7.1 Présentation des plis	5
7.2 remise des plis par voie dématérialisée	7
<b>Article 8 - Analyse et classement des candidatures et des offres</b>	<b>8</b>
8.1 Critères de jugement des offres	8
8.2 Modalités de calcul des notes	8
<b>Article 9 – Variantes</b>	<b>9</b>
<b>Article 10 – négociations</b>	<b>9</b>
<b>Article 11 - Renseignements complémentaires</b>	<b>9</b>
11.1 Demande de renseignements complémentaires	9
11.2 Instance chargée des procédures de recours contentieux	10
11.3 Introduction des recours contentieux	10

## **ARTICLE PREMIER - OBJET ETENDUE DE LA CONSULTATION**

---

Le marché objet du présent Règlement de Consultation (RC) comporte deux tranches fermes et une tranche optionnelle définies comme suit :

### **Tranche ferme n° 1 : étude d'opportunité, elle-même décomposée comme suit :**

- *Prestation 1 : Sourcing et analyse des véhicules créés par les autres EPF d'Etat et locaux ou d'autres opérateurs*
- *Prestation 2 : Analyse de l'opportunité et définition de l'objet social d'un ou plusieurs véhicules de portage de long terme*
- *Prestation 3 : Identification des gisements fonciers stratégiques*
- *Prestation 4 : Détermination de sites pilotes*

### **Tranche ferme n° 2 : étude de faisabilité, elle-même décomposée comme suit :**

- *Prestation 1 : Etude des sites pilotes retenus*
- *Prestation 2 : Modélisation économique*

### **Tranche optionnelle : prototypage du véhicule foncier, elle-même décomposée comme suit :**

- *Prestation 1 : Préconisation de la forme juridique*
- *Prestation 2 : Préconisations sur le fonctionnement et la gouvernance*
- *Prestation 3 : Analyse des financements possibles*
- *Prestation 4 : définition d'un plan d'affaires prévisionnel*

Le détail technique de chaque tranche et prestation figure dans le CCTP.

## **ARTICLE 2 - DUREE DU MARCHÉ**

---

Le marché est conclu pour une durée prévisionnelle de 15 mois courant à compter de sa notification. Le marché expirera à la date d'admission de la dernière prestation comprise dans la tranche ferme n°2 ou, en cas d'affermissement de celle-ci, à la date d'admission de la dernière prestation comprise dans la tranche optionnelle.

## **ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES**

---

### **3.1. ALLOTISSEMENT**

Dans le respect des dispositions de l'article L. 2113-11 du code de la commande publique, le présent marché ne fait pas l'objet d'un allotissement. En effet, les éléments de mission desdites études ne peuvent être dissociés pour des motifs de responsabilité et de bon déroulement du projet.

### **3.2 MODE DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT**

Le financement sera basé sur les budgets de l'EPF d'Occitanie et de la Banque des Territoires/ Groupe Caisse des Dépôts.

Le règlement des dépenses se fera par virement administratif. Le paiement interviendra dans un délai maximum de 30 jours à compter de la réception des factures.

### **3.3 COTRAITANCE ET SOUS-TRAITANCE**

En application des articles R. 2142-19, R. 2142-20 et R. 2142-22 du Code de la commande publique, les entreprises peuvent présenter leur candidature sous la forme de groupement solidaire ou de groupement conjoint. Toutefois, à l'attribution du marché, la forme de groupement imposée par la personne publique est celle du groupement solidaire.

Conformément aux dispositions de l'article et R. 2142-21 du Code de la commande publique, il est interdit aux candidats de se présenter en agissant à la fois :

- en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ;
- en qualité de candidats membres de plusieurs groupements.

Le titulaire peut sous-traiter certaines opérations de son marché dans les conditions prévues L. 2193-1 à 14, R. 2193-1 à R. 2193-22 et R. 2191-45 du code de la commande publique.

Le(s) sous-traitant(s) et les conditions de sous-traitance doivent faire l'objet d'un agrément préalable de la part de l'EPF. Cet agrément est demandé à celui-ci par le titulaire qui complète l'annexe à l'acte d'engagement constitué du formulaire DC4. Le titulaire prestataire principal demeure entièrement responsable vis-à-vis de l'EPF des prestations sous-traitées.

En cours de marché, le titulaire adresse à l'EPF un exemplaire du formulaire DC4 qui vaut alors pour acte spécial en vue de la présentation d'un sous-traitant après conclusion dudit marché, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **3.4 MODIFICATION DE DETAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

### **3.5 CODES DE NOMENCLATURE**

79410000 – Services de conseil en affaires et en gestion.

71241000 – Études de faisabilité, service de conseil, analyse.

### **3.6 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- l'Acte d'Engagement (AE) et son annexe financière (Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) ;
- le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) ;
- le Cahier des Clauses Techniques (CCTP) ;
- le présent Règlement de la Consultation (RC)
- une simulation financière

### **3.7 UNITE MONETAIRE ET LANGUE**

Les candidats sont informés que la personne publique conclura le marché dans l'unité monétaire suivante : euro(s).

Le candidat devra impérativement présenter son offre en français.

#### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION OU DE LIVRAISON**

---

Les délais d'exécution sont indiqués dans le CCTP.

#### **ARTICLE 5 - DELAIS DE VALIDITE DES PROPOSITIONS**

---

Le délai de validité des propositions est de 120 jours à compter de la date limite réception des offres.

#### **ARTICLE 6 - MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION**

---

Le dossier de consultation est disponible sur le profil acheteur du pouvoir adjudicateur hébergé sur la plateforme de dématérialisation « PLACE ». Les modalités de téléchargement du dossier sont précisées sur le site d'hébergement :

<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.AdvancedSearch&AllCons&id=2738159&orgAcronyme=d4t>

#### **ARTICLE 7 - MODALITES DE REMISE DES PLIS DE CANDIDATURES ET D'OFFRES**

---

##### **7.1 PRESENTATION DES PLIS**

**Les plis remis par les candidats comportent obligatoirement :**

**1 - La lettre de candidature (LC) et habilitation du mandataire par ses co-traitants dûment datée et signée par la personne habilitée (formulaire de type DC1 en vigueur ou équivalent) pour justifier :**

- Qu'il n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner obligatoires prévus aux articles L 2141 1 à 5 et L 2141-7 à 11 du Code de la commande publique ;
- être en règle au regard des articles [L. 5212-1](#) à [L. 5212-11](#) du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.

**2 - Une déclaration sur l'honneur (ou formulaire DC 2) pour justifier :**

**a) Ses capacités professionnelles et techniques :**

- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pendant les trois dernières années ;
- Présentation d'une liste des principaux services effectués au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les livraisons et les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique ;
- Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du marché.

**b) Capacité économique et financière :**

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.

### **3- Documents à produire obligatoirement par l'attributaire, avant la signature et la notification du marché public ou de l'accord-cadre (il est conseillé de produire ces pièces dès la remise des plis)**

- **Les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 et D. 8222-8 du code du travail**

Si l'attributaire est établi en France, les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ou un état annuel des certificats reçus.

Si l'attributaire est établi dans un Etat autre que la France, un certificat établi par les administrations et organismes du pays d'origine. Lorsqu'un tel certificat n'est pas délivré par le pays concerné, il peut être remplacé par une déclaration sous serment, ou dans les Etats où un tel serment n'existe pas, par une déclaration solennelle faite par l'intéressé devant l'autorité judiciaire ou administrative compétente, un notaire ou un organisme professionnel qualifié du pays.

Si les documents fournis par le candidat ne sont pas établis en langue française, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français, certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

**Tous les formulaires cités ci-dessus sont téléchargeables sur le site du Ministère des Finances à l'adresse suivante :**

<https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-marches-publics>

Pour chaque sous-traitant ou co-traitant présenté dans l'offre, le candidat devra justifier :

- Les capacités professionnelles, techniques et financières du ou des sous-traitants ou du ou des co-traitants (ou DC 2);
- Une déclaration du sous-traitant indiquant qu'il ne tombe pas sous le coup d'une interdiction d'accéder aux marchés publics (ou DC1).

Les attestations ou certificats ci-dessus mentionnés doivent être rédigés en langue française.

- **Un sous-dossier contenant les éléments relatifs à l'offre :**

- L'acte d'engagement - dûment complété, daté et signé par le(s) représentant(s) qualifié(s) du ou des prestataires et son annexe financière (décomposition du prix global et forfaitaire);
- Un mémoire technique comprenant les éléments suivants :
  - Une note d'intention de 2 pages R/V mettant en exergue la compréhension des besoins et enjeux du marché par le candidat
  - la méthodologie mise œuvre par le candidat en précisant les moyens humains dédiés à chaque étape
  - un calendrier prévisionnel d'exécution en respectant les délais d'exécution précisés dans le CCTP pour la production des livrables ;

Sont attendues du titulaire :

- Des expériences et des références en projets similaires
- Des expertises et savoir-faire suivants :
  1. Modélisation économique et financière, structuration juridique de foncières ;
  2. Montage de projet (y compris dissociation foncier et bâti) et de sociétés de projet ;

- Une parfaite maîtrise des règles d'urbanisme, de stratégies foncières, de marché foncier et immobilier, d'outils de valorisation des fonciers et des modalités de financement des projets

## **7.2 REMISE DES PLIS PAR VOIE DEMATERIALISEE**

L'article R. 2132-7 du Code de la commande publique dispose que « Sous réserve des dispositions des articles R. 2132-11 à R. 2132-13, les communications et les échanges d'informations lors de la passation d'un marché en application du présent livre ont lieu par voie électronique.

Un moyen de communication électronique est un équipement électronique de traitement, y compris la compression numérique, et de stockage de données diffusées, acheminées et reçues par fils, par radio, par moyens optiques ou par d'autres moyens électromagnétiques. »

### **Sur les modalités de transmissions du pli par voie dématérialisé :**

Les candidats transmettent leur candidature et offre exclusivement par **voie électronique, effectuée sur le profil** acheteur du pouvoir adjudicateur hébergé sur la plateforme de dématérialisation « PLACE » à l'adresse suivante :

<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.AdvancedSearch&AllCons&id=2738159&orgAcronyme=d4t>

**Les plis dématérialisés devront être déposés avant la date et l'heure limite de réception des offres.**

**Tout pli parvenu hors délai sera éliminé.**

Il est rappelé aux candidats qu'ils devront impérativement remettre leurs plis au plus tard :

**Le 30 avril à 12h00**

Le pli sera considéré **comme hors délai si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.**

**La signature électronique n'est pas obligatoire mais il est vivement conseillé de signer électroniquement.**

La transmission des documents sur un support physique électronique (CD-ROM, clés USB...) n'est pas autorisée.

**Le choix du mode de transmission est global et irréversible.** Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis au pouvoir adjudicateur, sauf pour les échantillons et maquettes si le pouvoir adjudicateur en fait la demande.

Si une **nouvelle offre est envoyée par voie électronique par le même candidat**, celle-ci **annule et remplace l'offre précédente.**

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique ou sur support papier. Cette copie est transmise sous pli scellé et comporte obligatoirement la mention « copie de sauvegarde », ainsi que **le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée.**

Lorsqu'elles sont accompagnées d'une copie de sauvegarde, les offres et les candidatures transmises par voie électronique dans lesquelles un virus est détecté par le pouvoir adjudicateur, ne font pas l'objet d'une réparation.

Dans ce cas, la copie de sauvegarde est ouverte. Une fois la réparation réussie, la procédure peut suivre son cours. Si le fichier ne peut pas être réparé, le pouvoir adjudicateur doit considérer ce document comme nul ou incomplet.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique ou sur support papier. Cette copie est transmise sous pli scellé, à l'adresse de l'acheteur figurant dans l'acte d'engagement, et comporte obligatoirement la mention « copie de sauvegarde », ainsi que **le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée**.

Tous les documents doivent impérativement être signés par une personne habilitée. Les signataires utilisent le certificat de leur choix parmi l'une des trois catégories définies par l'arrêté du 22 mars 2019 relatif à la signature électronique dans les marchés publics (annexe 12 du code de la commande publique). Toutes les catégories de certificats conformes au RGS ou à des conditions de sécurité équivalentes sont utilisables sous réserves que le certificat soit utilisable pour les marchés publics.

Les candidats trouveront également sur le site ci-après, le Guide « très pratique » de la dématérialisation des marchés publics :

[https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions\\_services/daj/marches\\_publics/dematerialisation/Guide\\_OE\\_DEF28052020.pdf](https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/marches_publics/dematerialisation/Guide_OE_DEF28052020.pdf)

L'EPF se réserve la possibilité de re-matérialiser les pièces du marché et de faire procéder à leur signature de façon manuscrite par l'attributaire et le représentant du pouvoir adjudicateur.

## **ARTICLE 8 - ANALYSE ET CLASSEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES**

### **8.1 CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES**

Le jugement des offres sera effectué à partir des critères pondérés suivants :

<b>Critère n°1 : Valeur technique 70%</b>	
1.1 Sous-critère 1 : Compréhension des besoins/spécificités de l'activité foncière et des acteurs fonciers et capacité à présenter une offre contextualisée et adaptée aux enjeux juridiques et économiques	20 points
1.2 Sous-critère 2 : Equipe dédiée et organisation pour exécuter le marché	20 points
1.3 Sous-critère 3 : Qualité globale et précision de la méthodologie	20 points
1.4 Sous-critère 4 : pertinence et optimisation du calendrier d'exécution (	10 points
<b>Critère n°2 : Prix 30 %</b>	

### **8.2 MODALITES DE CALCUL DES NOTES**

#### **- Critère 1 : valeur technique**

Pour chaque sous-critère une note sera attribuée selon l'échelle suivante :



- 5 : Très satisfaisant
- 4 : Satisfaisant
- 3 : Moyen
- 2 : Insuffisant
- 1 : Très insuffisant

En application de la formule suivante, une note sera ensuite attribuée pour chaque sous-critère :

$$\text{Pondération sous-critère} \times \frac{\text{Note obtenue par le candidat}}{\text{Note maximale pouvant être obtenue}} = \text{Note attribuée}$$

Une note correspondant à la somme des notes obtenues par sous-critère sera établie.

Une note globale correspondant à la somme des notes finales attribuées pour les deux critères sera établie et permettra de classer le candidat ayant obtenu la note globale la plus élevée en première position.

#### - **Critère 2 : prix**

$$40 * \frac{\text{Prix le plus bas}}{\text{Prix proposé par le candidat}} = \text{Note attribuée au candidat}$$

Le prix sera noté sur la base du montant global et forfaitaire des 3 tranches composant le marché.

Une note globale correspondant à la somme des notes finales attribuées pour les deux critères sera établie et permettra de classer le candidat ayant obtenu la note globale la plus élevée en première position.

### **ARTICLE 9 – VARIANTES**

---

Conformément à l'article R. 2151-8 du Code de la commande publique, les variantes par rapport à l'objet du marché ne sont pas autorisées.

### **ARTICLE 10 – NEGOCIATIONS**

---

L'EPF se réserve la possibilité de négocier avec trois candidats les mieux classés, suite à une première analyse des offres reçues et sous condition d'offres suffisantes. Cette négociation pourra porter sur l'ensemble des caractéristiques financières et techniques de l'offre.

À l'issue de ces négociations, il retiendra l'offre économiquement la plus avantageuse sur la base des critères de jugement des offres définis dans le présent règlement de la consultation.

Le marché pourra également être attribué sur la base des offres initiales sans négociation.

### **ARTICLE 11 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

---

#### **11.1 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Les candidats pourront, adresser leurs demandes de renseignements complémentaires, par voie électronique, et via le profil acheteur de l'EPF jusqu'au **23 avril 2025 à 12h00**. Une réponse sera apportée au plus tard le **25 avril 2025**.

### 11.2 INSTANCE CHARGÉE DES PROCÉDURES DE RECOURS CONTENTIEUX

Toute demande d'information sur les voies et délais de recours doit être formulée auprès de la juridiction suivante :

**Tribunal administratif de Montpellier**

6 rue Pitot

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Tel : 04 67 54 81 00

Fax : 04 67 54 74 10

### 11.3 INTRODUCTION DES RECOURS CONTENTIEUX

- **Un référé précontractuel** peut intervenir pendant toute la phase de passation, de la publication de l'avis d'appel public à la concurrence jusqu'à la signature du marché public (article L 551-1 du code de justice administrative).
- **Un référé contractuel** peut être formé à partir de la signature du marché public, dans un délai au plus égal à six mois (article L 551-13 du code de justice administrative).
- **Un référé suspension**, assorti d'une demande en annulation dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir, peut être formé sur toute décision unilatérale concourant à la conclusion du marché public. Le recours doit être introduit à compter de la date de notification ou de publication de la décision mais avant la signature du marché public (article L. 521-1 du code de justice administrative).
- **Un recours pour excès de pouvoir** peut être formé dans les 2 mois de la notification d'une déclaration sans suite ou d'une déclaration d'infructuosité.
- **Un recours de pleine juridiction en contestation de la validité du contrat** peut être formé par les tiers dans un délai de 2 mois à compter de la publication de l'avis d'attribution.