



CITÉ DE LA MUSIQUE
PHILHARMONIE DE PARIS

Etablissement public de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris

Consultation relative aux services d'agence immobilière pour la vente de biens immobiliers

REGLEMENT DE CONSULTATION

Procédure adaptée passée en application de l'article L 2123-1, R 2123-1, R 2123-4 et R 2123-5 du Code de la commande publique

Date et heure limites de remise des offres
Jeudi 28 août 2025 avant 12h00

Les pièces de la candidature et de l'offre, rédigées en langue française, devront être transmises de manière électronique uniquement sur le profil acheteur accessible à partir du portail suivant :

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

Le présent document, non contractuel, décrit le déroulement de la procédure et indique aux candidats les modalités de réponse à la présente consultation. Il est donc demandé aux candidats de le lire attentivement.

Codes CPV : 70300000-4 : Services d'agence immobilière prestés pour le compte de tiers

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i>	<i>3</i>
<i>ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONSULTATION.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 2. - CONDITIONS DE LA PROCEDURE ADAPTEE</i>	<i>6</i>
2.1 – Type de procédure	6
2.2 – Délai de validité des offres	6
2.3 – Variantes	6
2.4 – Options et modifications	6
2.5 – Visite obligatoire	6
2.6 – Demande(s) de précisions	7
2.7 – Négociations.....	7
2.8 - Confidentialité.....	7
2.9 – Contenu du dossier de consultation des entreprises.....	8
2.10 – Diversité - égalité	8
<i>ARTICLE 3. - PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES</i>	<i>9</i>
3.1 – Groupement d’opérateurs économiques.....	9
3.2 – Candidatures.....	9
3.3 – Contenu des offres	11
<i>ARTICLE 4. – JUGEMENT DES OFFRES</i>	<i>12</i>
<i>ARTICLE 5. – MODALITES D’ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE 6. - MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION.....</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE 7. - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....</i>	<i>13</i>

PREAMBULE

Créé par le décret n° 2015-1178 du 24 septembre 2015 relatif à l'établissement public de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris (ci-après dénommée également « pouvoir adjudicateur »), cet établissement est placé sous la tutelle du ministère de la Culture.

La Cité de la musique – Philharmonie de Paris est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Elle a pour mission de contribuer au développement de la vie musicale au travers de trois grands pôles d'activité : le patrimoine, la diffusion musicale et la pédagogie-documentation-éditions.

Elle concourt à l'information et à la formation musicale du public ainsi qu'à la recherche dans le domaine de la musique. Elle soutient dans leur activité les formations instrumentales et s'efforce d'élargir le public des manifestations musicales. Elle développe les échanges entre étudiants, professionnels et publics et facilite l'insertion des jeunes musiciens dans la vie professionnelle.

La Cité de la musique – Philharmonie de Paris est dotée de deux bâtiments principaux sur le Parc de la Villette :

Le bâtiment de la Cité de la musique accueille les équipements suivants :

- Le **Musée de la musique**, qui comprend les espaces d'exposition de la collection permanente, des espaces d'exposition temporaire, un laboratoire de recherche et de restauration et des espaces pédagogiques ;
- Une **salle des concerts** et un **amphithéâtre** ;
- Une **Médiathèque musicale** comprenant un fonds d'ouvrages, de partitions et de supports numériques et un portail comprenant des ressources numérisées ;
- Des **espaces d'activités éducatives** et des **ateliers de pratique musicale**.

Le bâtiment de la Philharmonie accueille les équipements suivants :

- La **Grande salle Pierre Boulez** et de nombreuses **salles de répétitions** ;
- Des **espaces d'exposition temporaire** ;
- La **Philharmonie des enfants**

Outre ces deux bâtiments, la Cité de la musique – Philharmonie de Paris est propriétaire de deux appartements relevant de son domaine privé, situés 252 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008, Paris :

- D'une part, un premier appartement de 329 m², disposant de deux terrasses d'une superficie totale de 280 m² ;
- D'autre part, un second appartement de 57 m².

*
* *

Le présent document, désigné « Règlement de consultation », vise à préciser l'organisation de la consultation, les modalités de remise et de jugement des candidatures et des offres des candidats.

Les prescriptions techniques sont détaillées au cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONSULTATION

1.1 - Objet du marché

Le présent marché a pour objet de confier des prestations de services d'agence immobilière, comprenant un mandat simple, sans clause d'exclusivité, pour la vente de deux biens immobiliers appartenant au domaine privé de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris.

Ces deux biens d'exception sont situés dans le 8^{ème} arrondissement de Paris au 252 rue du Faubourg Saint Honoré et ils se situent tous les deux dans le même immeuble.

Le premier bien concerne un appartement de 329 m², avec deux terrasses dont une qui offre une vue à 360° de Paris. La superficie des terrasses est de 280 m².

Le second concerne un appartement de 57 m².

Le détail des prestations objet du marché est précisé dans le Cahier des clauses particulières (CCP).

1.2 - Classification CPV

Code CPV principal : 70300000-4 - Services d'agence immobilière prestés pour le compte de tiers.

1.3 - Division en lot

Le présent marché est composé de deux lots :

- **Lot n°1:** prestations de services d'agence immobilière pour la vente d'un appartement d'exception de 329 m², assorti de 280 m² de terrasses ;
- **Lot n°2:** prestations de services d'agence immobilière pour la vente d'un appartement de 57 m².

1.4 - Forme du marché

Le présent marché est conclu sous la forme d'un accord-cadre multi-attributaires, à bons de commande, en application des dispositions de l'article L 2125-1-1^o, R 2162-1 à R 2162-6, R 2162-13 et R 2162-14 du code de la commande publique.

Pour chacun des deux lots objet du marché, le nombre minimum d'attributaire est de deux, sous réserve d'un nombre suffisant d'offres, et le nombre maximum est de quatre.

1.5 - Montant ou quantité à fournir

L'accord-cadre est conclu avec montant maximum de 220 999 € HT.

Le montant maximum du lot n°1 est de : 205 000 € HT

Le montant maximum du lot n°2 est de : 15 999 € HT.

1.6 - Durée du marché

Le marché est conclu pour une durée de 48 mois à compter de sa notification.

ARTICLE 2. - CONDITIONS DE LA PROCEDURE ADAPTEE

2.1 – Type de procédure

Compte tenu du montant maximum du marché, qui est de 220 999 € HT, le présent marché est passé selon une procédure adaptée, en application des articles L 2123-1, R 2123-1, R 2123-4 et R 2123-5 du Code de la commande publique.

2.2 – Délai de validité des offres

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

2.3 – Variantes

Les candidats ne sont pas autorisés à déposer des variantes. En conséquence, toute variante proposée ne sera pas analysée et sera rejetée.

2.4 – Options et modifications

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité, conformément à l'article R 2122-7 du Code de la commande publique, de passer un autre marché de services sans publicité ni mise en concurrence préalables ayant pour objet la réalisation de prestations similaires à celles confiées au titulaire du marché à venir, passé après mise en concurrence.

En outre, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de modifier le marché initialement conclu selon les conditions définies aux articles R 2194-1 à R 2194-10 du Code précité.

2.5 – Visite obligatoire

Compte tenu de la nécessité d'appréhender les particularités des biens à vendre, les candidats devront obligatoirement effectuer la visite des lieux pour pouvoir remettre une offre.

Les visites se feront sur rendez-vous et sont permises jusqu'au lundi 25 août inclus.

La personne à contacter pour organiser la visite est :

Xavier Delhaye
Responsable des marchés
Courriel : xdelhaye@cite-musique.fr

Un certificat de visite signé par un représentant de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris, ou par toute personne que l'établissement aura mandatée, sera délivré aux candidats ayant effectué la visite. Ce dernier doit être transmis à l'appui de leur candidature. A défaut d'avoir effectué la visite, la candidature sera écartée.

2.6 – Demande(s) de précisions

La Cité de la musique – Philharmonie de Paris se réserve la possibilité de demander par écrit des précisions sur la teneur de l'offre du ou des candidats ayant déposé une offre qui appelle à être précisée.

Des conditions de stricte égalité et de confidentialité entre les candidats seront respectées.

2.7 – Négociations

Sous réserve d'un nombre suffisant d'offres, la Cité de la musique – Philharmonie de Paris se réserve la possibilité de négocier avec au moins trois candidats et au plus cinq candidats, sélectionnés sur la base d'un premier classement des offres, opéré en application des critères de sélection des offres, tels que définis ci-après.

Conformément à l'article R 2123-5 du Code de la commande publique, le marché peut être également attribué sur la base des offres initiales remises par les candidats, sans négociation.

A l'issue des négociations éventuellement organisées, les candidats remettront leurs offres finales, dans les conditions qui seront précisées par le pouvoir adjudicateur.

Les négociations pourront porter sur l'ensemble des éléments de l'offre, dans les conditions de stricte égalité et de confidentialité.

Les négociations pourront prendre la forme d'échange écrits, de visio-conférence ou de réunions de négociation qui se tiendront dans les locaux de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris.

En cas de négociation par visio-conférences ou de réunions dans les locaux de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris, chaque candidat concerné sera convoqué et se verra préciser la date, l'heure de la visio-conférence ou de la réunion, ainsi que le cas échéant le lieu exact de sa tenue.

2.8 - Confidentialité

Le candidat est susceptible d'avoir connaissance d'un certain nombre d'informations confidentielles, tant pendant la phase de consultation qu'ultérieurement, une fois que le titulaire aura été désigné. Les informations confidentielles en cause sont de tous ordres, technique, commercial, financier. Les informations confidentielles restent la propriété pleine, entière et exclusive de La Cité de la musique – Philharmonie de Paris.

Le candidat s'engage à n'utiliser les informations confidentielles communiquées par La Cité de la musique – Philharmonie de Paris ou celles auxquelles il aurait accès à l'occasion de la consultation ou ultérieurement, que pour les besoins de la consultation et l'exécution de la mission si celle-ci lui était effectivement confiée, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature que ce soit.

Le candidat s'engage à ce que les informations confidentielles soient protégées avec le même degré de précaution et de protection qu'elle accorde à ses propres informations confidentielles et ne soient divulguées de manière interne qu'aux seuls membres de son personnel et dirigeants ayant à en connaître, dûment informés du caractère strictement confidentiel de ces informations confidentielles et tenus par une obligation de confidentialité au moins aussi contraignante que celle stipulée par la présente clause. Aucune information confidentielle ne doit être divulguée à un tiers sans l'accord préalable et écrit de La Cité de la musique - Philharmonie de Paris.

Le candidat assume l'entière responsabilité de toute utilisation ou divulgation non expressément autorisée des informations confidentielles.

A quelque moment et pour quelque motif que ce soit, le candidat s'engage, à première demande de La Cité de la musique - Philharmonie de Paris, à restituer tous les documents contenant des informations confidentielles sans en garder aucune copie.

Cette obligation est souscrite pendant toute la durée de la phase de consultation, et pendant toute la durée d'exécution du marché si ce dernier était confié au candidat à l'issue de la présente procédure de consultation, augmentée d'une durée de dix (10) ans.

2.9 – Contenu du dossier de consultation des entreprises

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) est constitué des pièces suivantes :

- Le présent règlement de la consultation et son annexe « Diversité et égalité » ;
- L'acte d'engagement (AE) ;
- Le cahier des clauses particulières (CCP) et ses annexes ;
- Le mandat de vente.

2.10 – Diversité - égalité

La Cité de la musique – Philharmonie de Paris a obtenu les labels « *Diversité* » et « *Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes* » en 2018 et à ce titre, souhaite mobiliser les entreprises dans le cadre de sa politique d'achats responsables.

A cet égard, l'opérateur économique qui aura été déclaré attributaire à l'issue du jugement des offres devra fournir, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du marché, l'annexe n°1 au présent Règlement intitulée « *Diversité et égalité* », dûment renseignée et signée.

ARTICLE 3. - PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

3.1 – Groupement d’opérateurs économiques

Les opérateurs économiques peuvent présenter des candidatures individuelles ou, conformément aux dispositions de l’article R 2142-19 du Code de la commande publique, sous forme groupée.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs candidatures agissant à la fois en qualité de candidat individuels et de membres d’un ou plusieurs groupements. Il est également interdit de présenter sa candidature en qualité de membre de plusieurs groupements

Pour la présentation des candidatures et des offres, les groupements peuvent être constitués sous la forme d’un groupement solidaire ou conjoint.

En cas de groupement conjoint, le mandataire est solidaire, pour l’exécution du marché, de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l’égard de la Cité de la musique – Philharmonie de Paris.

La proposition du candidat devra être rédigée en français.

Il est impératif que le candidat transmette dans son dossier de candidature une adresse mail valide et consultée.

3.2 – Candidatures

3.2.1 – Présentation des candidatures

Chaque opérateur économique, qu’il se présente seul ou en groupement, produit à l’appui de sa candidature les documents et renseignements suivants permettant à la Cité de la musique – Philharmonie de Paris de s’assurer qu’il dispose de la capacité économique et financière et des capacités techniques et professionnelles nécessaires à l’exécution du marché :

- Une lettre de candidature, datée et signée individuellement, au moyen du formulaire DC1 (<http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>) ou d’un document équivalent permettant d’identifier le candidat ou chaque membre du groupement en cas de groupement d’opérateurs économiques.

En cas de groupement, tous les membres doivent signer la lettre de candidature ou à défaut habilitier leur mandataire à signer en leur nom (l’habilitation devant alors être fournie).

- La copie du (ou des) jugement(s) prononcé(s) si le candidat est en redressement judiciaire ;

- Une déclaration sur l'honneur, datée et signée individuellement, pour justifier qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés aux articles L 2141-1 à L 2411-5 et L 2141-7 à L 2141-11 du Code de la commande publique et notamment qu'il est en règle au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.
- Tout document relatif au pouvoir de la personne habilitée pour l'engager (un extrait K-bis ou toute pièce justificative équivalente).
- Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels et l'importance du personnel d'encadrement pendant les trois dernières années
- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global sur les trois derniers exercices disponibles.
- Une liste des principaux services fournis dans le domaine objet du marché, notamment au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les prestations de services sont prouvées par des attestations des destinataires ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique. Compte tenu de l'objet du marché et afin de garantir un niveau de concurrence suffisant, les éléments de preuve relatifs à des services pertinents fournis il y a plus de trois ans seront pris en compte.
- Une attestation d'assurance responsabilité civile en cours de validité ;
- Une copie de la carte professionnelle prévue par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972, et, pour les ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord-cadre sur l'Espace économique européen, une copie de la carte professionnelle européenne définie par l'ordonnance n°2016-1809 du 22 décembre 2016 ou, lorsque l'activité est exercée de façon temporaire et occasionnelle en France, une copie de la déclaration préalable prévue par l'article 8-1 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970.

Pour la justification de la capacité économique et financières et des capacités professionnelles et techniques, les candidats peuvent utiliser le formulaire normalisé DC2, intitulé « *Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement* » (https://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/daj/marches_publics/formulaires/DC/imprimes_dc/DC2-2019.doc).

3.2.2 – Examen des candidatures

Les candidatures incomplètes ou ne justifiant pas, au regard des documents exigés ci-dessus, des capacités économiques et financières, techniques et professionnelles suffisantes seront éliminées.

Toutefois, s'il constate que des pièces dont la production était réclamée au titre de la candidature sont absentes ou incomplètes, la Cité de musique – Philharmonie de Paris peut demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai identique pour tous, qui ne saurait être supérieur à 10 jours.

3.3 – Contenu des offres

Le dossier constituant l'offre comprend obligatoirement les documents suivants, rédigés en langue française :

- L'acte d'engagement, signé par le représentant du candidat individuel ou, en cas de groupement, du mandataire ou de chacun des membres du groupement ;
- Le mandat de vente simple, signé par le représentant du candidat individuel ou, en cas de groupement, du mandataire ou de chacun des membres du groupement ;
- Les actes de sous-traitance, le cas échéant ;
- Le mémoire technique présentant dans le détail :
 - a) L'équipe dédiée à l'exécution des prestations, dont le référent dédié à la Cité de la musique – Philharmonie de Paris pour la vente du bien. L'affectation et la répartition des rôles des intervenants et les liens entre eux devront être présentées ;
 - b) La méthodologie de travail que le candidat propose de mettre en place pour la vente du bien ;
 - c) Un dossier présentant le portefeuille de ventes réalisées par le candidat au cours des trois dernières années afin de mesurer l'adéquation entre la clientèle principale du candidat et les biens immobiliers à vendre.

Le candidat ne doit pas joindre dans son offre le CCP et le règlement de la consultation, seuls faisant foi ceux détenus par la Cité de la musique – Philharmonie de Paris.

ARTICLE 4. – JUGEMENT DES OFFRES

Le marché est attribué, pour chacun des lots, au candidat ayant présenté l'offre économique la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés et pondérés comme suit :

CRITERE N°1 – HONORAIRES : 60 %	
Ce critère est évalué sur la base des honoraires indiqués dans l'acte d'engagement, étant précisé que l'honoraire est, en tout état de cause, plafonné à la somme maximum de 205 000 € HT pour le lot n°1 et de 15 999 € HT pour le lot n°2.	60 points
CRITERE N°2 – Méthodologie et moyens employés pour vendre les biens : 30 %	
<p>Ce critère, évalué sur la base du mémoire technique est apprécié au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none">a) L'adéquation de l'équipe dédiée à l'exécution des prestations et du profil du référent dédié à la Cité de la musique – Philharmonie de Paris pour ce projet.b) La pertinence de l'affectation et de la répartition des rôles des différents intervenants composant l'équipe dédiée à l'exécution des prestations ;c) La pertinence de la méthodologie de travail que le candidat propose de mettre en place pour la réalisation de la vente.	30 points
CRITERE N°3 – Portefeuille de vente des trois dernières années : 10 %	
Ce critère est évalué au regard du dossier présentant le portefeuille de ventes des trois dernières années du candidat afin de mesurer l'adéquation entre la clientèle principale du candidat et les biens immobiliers à vendre.	10 points

Les candidats non retenus seront informés par voie électronique.

La notification du marché interviendra également par voie électronique.

ARTICLE 5. – MODALITES D'ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

La date limite de réception des offres est fixée au jeudi 28 août 2025 à 12h00.

Les candidatures et les offres devront être transmises par voie électronique uniquement, avant la date limite de réception des offres sur le profil acheteur du pouvoir adjudicateur à l'adresse suivante : <https://www.marches-publics.gouv.fr>

ARTICLE 6. - MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

La Cité de la musique - Philharmonie de Paris se réserve le droit d'apporter au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres, des modifications au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet. Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des candidatures ou des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

ARTICLE 7. - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats peuvent adresser à la Cité de la musique – Philharmonie de Paris toute demande de précision ou de renseignement complémentaire relatif à la présente consultation.

Ces demandes doivent être obligatoirement adressées par l'intermédiaire de la plateforme : <https://marches-publics.gouv.fr>, au plus tard six jours avant la date limite fixée pour la réception des offres.

Une réponse sera alors adressée et visible à l'ensemble des personnes ayant téléchargé le DCE de manière non anonyme.

Il est en conséquence fortement recommandé de s'enregistrer sur le profil acheteur avant de télécharger le DCE, afin d'être correctement informé des éventuelles questions et réponses apportées au cours de la consultation ou encore d'être correctement informé des éventuelles modifications des documents de la consultation.

Autrement et en cas de difficulté, vous pouvez contacter :

Xavier Delhay
Responsable des marchés et de la commande publique
Cité de la musique – Philharmonie de Paris
xdelhaye@cite-musique.fr