



MARCHE DE « MAÎTRISE D'OEUVRE »

**CONSULTATION POUR UNE MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA
DECONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « ESPEROU – PIC SAINT
LOUP »**

DANS LE QUARTIER DE LA MOSSON A MONTPELLIER (34)

REGLEMENT DE LA CONSULTATION PHASE DE SELECTION DES CANDIDATURES

Procédure d'appel d'offres restreint passée en application des articles R2161-6
à R2161-11 du code de la commande publique

Références : M2025/20

Date et heure limites de réception des candidatures :

le 17 novembre 2025 à 12h00

Via le profil d'acheteur PLACE :

[https://www.marches-
publics.gouv.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=2840449&orgAcronyme=d4t](https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=2840449&orgAcronyme=d4t)

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE PREMIER - OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION | 3 |
| 1.1 Objet du marché et contexte d'intervention | 3 |
| 1.2 Descriptif des lieux d'exécution | 3 |
| 1.3 Acheteur public / Maître d'ouvrage | 4 |
| ARTICLE 2 - DUREE DU MARCHE | 4 |
| ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| 3.1 Décomposition du marché | 4 |
| 3.2 Mode de financement et de règlement | 4 |
| 3.4 Contenu du dossier de consultation | 4 |
| 3.5 Modification de détail au dossier de consultation | 5 |
| 3.6 Code de nomenclature CPV | 5 |
| ARTICLE 4 - GROUPEMENT D'OPERATEURS ECONOMIQUES | 5 |
| ARTICLE 5- DELAIS DE VALIDITE DES CANDIDATURES | 5 |
| ARTICLE 6 - MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION | 5 |
| ARTICLE 7- MODALITES DE REMISE DES PLIS DE CANDIDATURES | 6 |
| 7.1 Présentation des plis | 6 |
| 7.2 Remise des plis par voie dématérialisée | 7 |
| ARTICLE 8 - ANALYSE ET SELECTION DES CANDIDATURES | 8 |
| 8.1 Recevabilité des candidatures | 8 |
| 8.2 Critères objectifs de limitation du nombre de candidats | 8 |
| 8.3 Modalités d'appréciation des dossiers de candidatures | 9 |
| ARTICLE 9 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES | 10 |
| 9.1 Demande de renseignements complémentaires | 10 |
| 9.2 Instance chargée des procédures de recours contentieux | 10 |
| 9.3 Introduction des recours contentieux | 10 |

1.1 Objet du marché et contexte d'intervention

L'objectif de la présente consultation consiste à sélectionner un opérateur économique pour assurer une mission de maîtrise d'œuvre relative aux travaux de curage, décontamination (amiante, plomb, etc...) et déconstruction des copropriétés ESPEROU et PIC SAINT LOUP (super et infrastructures), ainsi que d'autres prestations connexes ou associées.

L'opération ne portant pas sur une construction neuve ou une réhabilitation, le marché de maîtrise d'œuvre ne s'inscrit pas dans les dispositions prévues par le Livre IV du code de la commande publique (ex-loi MOP).

✓ **Les missions comporteront :**

- Une phase conception :
- Diagnostic (DIAG)
- Études d'avant-Projet Sommaire (AVP)
- Études de projet (PRO)
- Assistance à la passation des marchés de travaux (ACT)

✓ **Une phase réalisation :**

- Suivi des études d'exécution (VISA)
- La Direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET)
- L'assistance apportée au Maître de l'Ouvrage lors des opérations de réception (AOR)

L'opération se situe au sein du quartier de la Mosson, construit dans les années 1960-1970 à Montpellier. Ce quartier est inscrit dans une démarche ambitieuse de rénovation urbaine durable au travers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) conduit par Montpellier Méditerranée Métropole, avec le soutien de l'État, de l'ANRU, de l'ANAH et de l'EPF. La Métropole de Montpellier est pilote de l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier de la Mosson-Cévennes (ORCOD de droit commun).

Dans ce cadre, l'EPF d'Occitanie s'est vu confier une mission de maîtrise foncière et de démolition des copropriétés ESPEROU et PIC SAINT LOUP, ensemble immobilier constitué de trois tours en R+14 (ESPEROU A, ESPEROU B et PIC SAINT LOUP A) et d'une barre d'immeuble en R+5. Chaque bâtiment comprend un ou deux niveaux de sous-sol à usage de parking, de commerces et de caves. Les parkings souterrains situés en dehors des emprises des bâtiments seront également intégrés dans le périmètre des travaux.

1.2 Descriptif des lieux d'exécution

Les immeubles PIC SAINT LOUP et ESPEROU sont situés aux 72 et 136, avenue de Louisville à Montpellier. Ils comprennent 198 logements et 33 commerces. Ces immeubles, représentant une emprise au sol d'environ 1 700 m² pour 23 000 m² de surface brute de plancher, vont faire l'objet d'une déconstruction.

Les bâtiments sont constitués comme-suit :

✓ **Bâtiment PIC SAINT LOUP :**

- PIC SAINT LOUP A : une tour d'habitation en R+14 avec commerces sur deux niveaux (1^{er} niveau de sous-sol donnant sur l'Avenue de Louisville, et niveau RDC donnant sur le grand Mail) et logements T3/T4 sur 14 niveaux ;
- PIC SAINT LOUP B : une barre d'habitation en R+6 avec commerces sur deux niveaux (1^{er} niveau de sous-sol et RDC, et logements T1/T5 sur 5 niveaux ;

✓ **Bâtiment ESPEROU :**

- ESPEROU A : une tour d'habitation en R+14 avec commerces sur deux niveaux (1er niveau de sous-sol et RDC) et logements T3/T4 sur 14 niveaux ;
- ESPEROU B : une tour d'habitation en R+14 avec commerces sur deux niveaux (1er niveau de sous-sol et RDC) et logements T3/T4 sur 14 niveaux.

Les niveaux de parkings souterrains sont en grande majorité en dehors de l'emprise des bâtiments. Leur devenir est à l'étude car ils sont situés en dessous d'emprises publics.

1.3 Acheteur public / Maître d'ouvrage

L'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, établissement public à caractère industriel et commercial de l'État, a été créé par décret du 2 juillet 2008, modifié par décrets du 29 décembre 2014, du 05 mai 2017 et 30 mars 2020. Il est habilité à intervenir sur les 13 départements de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux du Tarn, Montauban et Toulouse).

Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPF a compétence pour procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Le terme « Maître d'ouvrage » (MOA) désigne la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission du présent marché est effectuée. Aussi l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie) est le maître d'ouvrage du présent marché.

ARTICLE 2 - DUREE DU MARCHÉ

La durée du marché court à compter de sa date de notification jusqu'à la réception sans réserve de l'opération de travaux ou, le cas échéant, jusqu'à la décision de levée de réserves.

A titre indicatif, la durée du marché est estimée à date à 48 mois et le délai d'exécution des travaux est estimé à 22 mois, période de préparation comprise.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES

3.1 Décomposition du marché

Dans le respect des dispositions de l'article L. 2113-11 du code de la commande publique, la consultation ne fait pas l'objet d'un allotissement, dans la mesure où ce dernier serait susceptible de restreindre la concurrence et serait de nature à rendre techniquement plus difficile et financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations.

3.2 Mode de financement et de règlement

Le financement sera basé sur le budget de l'EPF.

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.

3.4 Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation (liste des pièces à fournir au candidat par l'acheteur public) comprend les documents suivants pour la phase candidature :

- Le présent règlement de consultation de la phase de sélection des candidatures et ses annexes ;
- Le cadre de la fiche « Références » ;
- Le cadre de la fiche « Moyens & Compétences ».

3.5 Modification de détail au dossier de consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter au plus tard 6 jours ouvrés avant la date limite fixée pour la remise des candidatures, 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.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

3.6 Code de nomenclature CPV

Le CPV principal applicable à la consultation est : 71240000 Services d'architecture, d'ingénierie et de planification.

ARTICLE 4 - GROUPEMENT D'OPERATEURS ECONOMIQUES

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.

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.

Il est précisé qu'en raison des délais d'exécution de l'opération et de la nécessité pour l'EPF d'Occitanie de céder les parcelles objet des travaux dans des délais compatibles avec ceux de l'opération d'aménagement, la forme de groupement imposée par la personne publique à l'attribution du marché, est celle du groupement solidaire.

ARTICLE 5- DELAIS DE VALIDITE DES CANDIDATURES

Le délai de validité des candidatures est de 4 mois à compter de la date limite de réception des plis.

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 ».

<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.AdvancedSearch&AllCons&id=2840449&orgAcronyme=d4t>

Les candidats sont invités à s'inscrire sur la plate-forme afin d'être destinataire des éventuels avertissements de modification de la consultation.

ARTICLE 7- MODALITES DE REMISE DES PLIS DE CANDIDATURES

7.1 Présentation des plis

Les plis remis par les candidats comportent obligatoirement :

1) Les pièces relatives à la capacité juridique du candidat :

Le formulaire DC1 dûment complété et signé. En cas de groupement, le DC1 unique est signé par tous les co-traitants.

Le pouvoir du signataire pour engager l'entreprise (établi par tout moyen, notamment un extrait k-bis et/ou des délégations internes à l'entreprise).

2) Les justifications relatives à la capacité économique et financière du candidat :

- Le/les formulaire(s) DC2 dûment complété(s), notamment le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles. En cas de groupement, il est fourni un DC2 par co-traitant. **Le chiffre d'affaires minimum exigé pour cette consultation est de 800 000 €.**
- La déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.
- A fournir si la situation du candidat (ou d'un des membres du groupement éventuel) le justifie : en application de l'article R2143-9 du Code de la commande publique, le candidat devra préciser s'il est en redressement judiciaire et produire une copie du jugement prononcé. Pour les candidats ayant commencé leur activité depuis moins d'un an, le récépissé du dépôt de déclaration auprès d'un centre de formalités des entreprises.

3) Les justifications relatives à la capacité technique et professionnelle du candidat :

Les justifications relatives à la capacité technique et professionnelle sont obligatoires et figureront, dans un souci de lisibilité et d'optimisation de l'analyse comparative des plis, dans le dossier « Références, Moyens & Compétences » composé :

- D'une partie « Références » constituée de cinq (5) fiches références dûment complétées. Le candidat est tenu d'utiliser le cadre de la fiche fourni dans le dossier de consultation et de respecter les prescriptions qui y figurent.
- Les fiches seront numérotées de 1 à 5. Si le candidat transmet plus de cinq fiches « Références », seules celles numérotées de 1 à 5 seront prises ou les cinq premières fiches enregistrées dans le remis par voie dématérialisée seront prises en compte. Si le candidat transmet moins de cinq (5) références, la candidature sera déclarée irrecevable et le candidat éliminé. À défaut de références, le candidat pourra justifier de ses capacités par tout moyen équivalent (attestations de bonne exécution, CV des intervenants, description de prestations similaires...)."

Les références devront dater de moins de 3 ans, la période prise en compte allant du démarrage des études jusqu'à la réception des travaux (2022 – 2025).

- D'une partie « Moyens & Compétences » constituée de la fiche « Moyens & Compétences » dûment complétée par le candidat (et pour chacun des membres en cas de groupement). Le candidat est tenu d'utiliser le cadre de la fiche fourni dans le dossier de consultation et de respecter les prescriptions qui y figurent.

- Concernant les compétences, le candidat s'attachera à préciser dans la ou les fiches les qualifications OPQIBI ou équivalent, en fournissant les attestations en cours de validité (Ref. ; qualifications souhaitées : 0331 ; 0405, 0806 ; 0902 ; 1001 ; 1202 ; 1208 ; 1907).

Les candidats qui ne disposent pas des renseignements demandés (par exemple les sociétés nouvellement créées), peuvent apporter des moyens de preuve équivalents afin de justifier de leur capacité.

Tous les formulaires Dc1 et DC2 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>

Les attestations ou certificats doivent être rédigés en langue française.

7.2 Remise des plis par voie dématérialisée

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 **par voie électronique, effectuée exclusivement 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=2840449&orgAcronyme=d4t>

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

Tout pli parvenu hors délai sera rejeté.

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

Le 17 novembre à 12h00

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

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 un nouveau pli **est envoyé par voie électronique par le même candidat**, celui-ci **annule et remplace le pli précédent.**

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 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.

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

ARTICLE 8 - ANALYSE ET SELECTION DES CANDIDATURES

8.1 Recevabilité des candidatures

Seuls seront ouverts les plis qui ont été reçus au plus tard à la date et l'heure limites de remise des candidatures.

1/ Après ouverture des plis, seront éliminées dans un premier temps les candidatures incomplètes ou se trouvant dans un cas d'exclusion conformément aux dispositions de l'article R.2144-7 du Code de la Commande Publique.

2/ Dans un second temps, seront éliminées les candidatures ne satisfaisant pas aux conditions de participations fixées dans le présent règlement de la consultation en ce qui concerne les niveaux minimums de capacité requis, à savoir :

- Un chiffre d'affaires annuel moyen sur les trois derniers exercices n'atteignant pas 800 000 € ;
- Références insuffisantes (dossier ne comportant pas les 5 fiches références requises ou justifications équivalentes).

8.2 Critères objectifs de limitation du nombre de candidats

En application des dispositions des articles R.2142-15 et 17 du code de la commande publique, le nombre minimum de candidats admis à présenter une offre est de **cinq (5)**. Si le nombre de candidats est inférieur, le pouvoir adjudicateur pourra poursuivre la consultation avec ces candidats.

Le jugement des candidatures restant en lice sera opéré sur la base des critères suivants pondérés suivants :

| CRITERES | PONDERATION |
|--|--------------------|
| Qualité des références présentées dans les cinq fiches « Références » | 60% |
| Adéquation des montants des opérations présentées | 15% |
| Adéquation des caractéristiques des opérations présentées | 40% |
| Stade d'avancement des opérations présentées | 5% |
| Moyens & Compétences du candidat | 40% |
| Adéquation des moyens humains (effectifs, compétences et | 25% |

| | |
|---|------------|
| habilitations) | |
| Adéquation des moyens matériels | 5% |
| Adéquation des qualifications du bureau d'études | 10% |

8.3 Modalités d'appréciation des dossiers de candidatures

✓ **Appréciation du critère « Références »**

- **Pour l'adéquation des caractéristiques des travaux présentés** dans les fiches « Références » avec les caractéristiques des travaux objets de la présente consultation seront appréciés :
 - Le montant des travaux : les références présentant des travaux de démolition dont le montant est supérieur à 2,5 M€ HT ;
 - Le montant des travaux de désamiantage : les références présentant des travaux de désamiantage dont le montant est supérieur à 0,5 M€ HT ;
 - La hauteur des immeubles : les références présentant des travaux de démolition portant sur des immeubles en R+10 ou plus ;
 - La surface des immeubles : les références présentant des travaux de démolition portant sur des immeubles dont la surface SHOB est supérieure à 10 000 m²;
 - La localisation des chantiers : les références présentant des travaux de démolition réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville¹;
 - Les techniques de démolition mises en œuvre : les références présentant des techniques de démolition mixtes.
- **Pour les stades d'avancement des opérations présentées** en référence, ces dernières seront valorisées distinctement selon que les démolitions sont entièrement réalisées (achevées) ou en cours de travaux ;

✓ **Appréciation du critère « Moyens & Compétences »**

Les éléments de moyens et compétences seront appréciés de la manière suivante :

- Pour l'adéquation des moyens humains du candidat à concevoir le projet et à suivre la réalisation de l'opération objet de la présente consultation, seront appréciés l'effectif global, ses habilitations et sa répartition géographique, ainsi que l'expérience professionnelle en tant que maître d'œuvre en démolition et désamiantage.
- Pour l'adéquation des moyens matériels du candidat à concevoir le projet et à suivre la réalisation de l'opération de la présente consultation, seront appréciés les moyens généraux du candidat pour intervenir sur le type d'opération objet du marché (logiciels, équipements pour intervenir sur site, véhicules...) ;
- Pour l'adéquation des qualifications du candidat avec la nature des travaux envisagés, notamment au regard des qualifications détenues, sera apprécié le nombre de qualifications (ou équivalents) détenu par le candidat parmi les qualifications présentées dans le cadre de la fiche « Moyens & Compétences ».

¹ Ces QPPV sont répertoriés sur le site internet gouvernemental suivant : <https://sig.ville.gouv.fr/>

9.1 Demande de renseignements complémentaires

Les candidats pourront adresser leurs demandes de renseignements complémentaires, impérativement par écrit, jusqu'au **6/11/2025 à 12h00** (via le profil d'acheteur de l'EPF :

<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=2840449&orgAcronyme=d4t>

Une réponse sera apportée au plus tard le 12/11/2025.

9.2 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

9.3 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 (article L 551-1 du code de justice administrative).
- **Un référé contractuel** peut être formé à partir de la signature du marché, dans un délai maximum de 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. Le recours doit être introduit à compter de la date de notification ou de publication de la décision mais avant la signature du marché (article L. 521-1 du code de justice administrative).
- **Un recours pour excès de pouvoir** peut être formé dans les 2 mois à partir de la notification d'une déclaration sans suite ou déclaration d'infructuosité.
- **Un recours de plein contentieux en contestation de la validité du contrat** peut être formé par les candidats évincés et les tiers dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication de l'avis d'attribution du marché.