



Dialogue compétitif

Passation d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) pour la restructuration du campus de TBS EDUCATION sur le site d'Entiore

Marché n° 2604L00

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION PHASE CANDIDATURES

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :

Vendredi 3 avril 2026 à 12h

REMISE ELECTRONIQUE DES CANDIDATURES OBLIGATOIRE

Sommaire

Article 1. - IDENTIFICATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE	4
Article 2. - OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION	4
2.1. Contexte	4
2.2. Présentation générale du projet	4
2.3. Type et forme de contrat	5
2.4. Nomenclature	5
2.5. Intervenants de l'opération	5
2.6. Objectifs :	6
2.7. Missions du Titulaire	6
2.8. Lieux d'exécution	6
2.9. Durée du marché	6
2.10. Valeur estimée	6
Article 3. - MODALITES DE LA CONSULTATION	6
3.1. Procédure de passation	6
3.2. Allotissement	7
3.3. Prestations supplémentaires éventuelles, exigences minimales	7
3.3.1. Prestations supplémentaires éventuelles	7
3.3.2. Exigences minimales	7
3.4. Calendrier prévisionnel de la procédure	8
3.5. Montant et conditions d'octroi de la Prime	8
3.6. Incompatibilités	8
3.7. Durée de validité des offres	8
3.8. Visite sur site	8
3.9. Confidentialité	8
Article 1. - DOSSIER DE CONSULTATION PHASE CANDIDATURE	9
1.1. Retrait du dossier de consultation	9
1.2. Composition du dossier de consultation	9
1.3. Modifications de détail du dossier de consultation	9
1.4. Questions - Réponses	9
Article 2. - PRESENTATION DES CANDIDATURES	10
2.1. Langue	10
2.2. Interdictions de soumissionner	10

2.3.	Forme juridique des groupements	10
2.4.	Intervention de PME	10
Article 3. -	CONTENU DES CANDIDATURES	11
3.1.	Documents à produire	11
3.2.	Précisions sur la présentation de la capacité « économique et financière ».....	12
3.3.	Précisions sur la présentation de la capacité « technique »	12
3.3.1.	<i>Capacité minimale requise</i>	12
3.3.2.	<i>Renseignements et/ou documents permettant d'apprécier les capacités techniques :</i>	13
3.4.	Précisions la présentation de la capacité « professionnelle »	13
Article 4. -	CONDITIONS DE TRANSMISSION DES CANDIDATURES	13
4.1.	Forme des plis.....	13
4.2.	Transmission des plis	14
4.3.	Date et heure limites de réception.....	14
4.4.	Remise d'une copie de sauvegarde.....	14
Article 5. -	EXAMEN DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	15
5.1.	Recevabilité des candidatures	15
5.2.	Critères d'analyse des candidatures	15
5.3.	Critères de jugement des offres	16
Article 6. -	SELECTION DES CANDIDATS	17
Article 7. -	Renseignements Administratifs et techniques	17
7.1.	Demande de renseignements techniques et administratifs	17
7.2.	Modalités de correspondances	17
7.3.	Déclaration sans suite.....	18
Article 8. -	DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE	18
Article 9. -	RECOURS	18
9.1.	Instance chargée des procédures de recours.....	18
9.2.	Voies et délais de recours	18
9.3.	Règlement amiable des différends	19

Article 1. - IDENTIFICATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Pouvoir adjudicateur:

SCI Arcole

Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 879 677 417

Domiciliée 1, place Jourdain 31068 Toulouse

Mandataire du maître d'ouvrage:

Toulouse Business School

Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 817 517 394

Domiciliée 1, place Alphonse Jourdain 31000 Toulouse

L'établissement est représenté par Madame Stéphanie Lavigne, Directrice générale de TBS EDUCATION, représentant du gérant SCI ARCOLE.

Ci-après désigné par : « maître d'ouvrage », « TBS » ou « TBS EDUCATION »

Article 2. - OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION

2.1. Contexte

TBS Education occupe actuellement 5 bâtiments dans le centre-ville de Toulouse et un bâtiment à Quint-Fonsegrives :

- Centre-ville
 - Lascrosses – 20 boulevard Lascrosses à Toulouse : 10 241 m² de SHON
 - Bosco – 4 place Alfonse Jourdain à Toulouse : 2 458 m² de SHON
 - Alaric – 6 place Alfonse Jourdain à Toulouse : 2 725 m² de SHON
 - Sébastopol – 1 place Alfonse Jourdain à Toulouse : 4 970 m² de surface locative
 - Résidence – Foyer et Alumni – 20 bis boulevard Lascrosses à Toulouse : 376 m² de surface louée
- Quint-Fonsegrives
 - Entiore – 2 avenue de Mercure à Quint-Fonsegrives : 11 963 m² de SHON sur 10 hectares de terrain en zone PPRi bleue et rouge

Dans le cadre de sa politique immobilière TBS Education souhaite regrouper des fonctions aujourd'hui hébergées sur plusieurs immeubles et campus disséminés au sein de la métropole toulousaine sur deux sites :

- un campus recentré sur le bâtiment de Lascrosses, bâtiment emblématique de l'école, comme Hub de l'innovation ouvert sur la ville ;
- un campus hébergeant également des activités sportives et de plein air, dans le cadre privilégié du site d'Entiore.

La présente consultation concerne le site d'Entiore.

2.2. Présentation générale du projet

Les opérations sur le site d'Entiore consisteront en :

- La construction d'un bâtiment neuf : le Pôle Vie du Campus,
- La construction d'extensions au bâtiment existant,
- La rénovation de l'enveloppe et des équipements du bâtiment existant, afin de diminuer fortement sa consommation énergétique et son empreinte environnementale,
- la réhabilitation et réaménagement des espaces intérieurs du bâtiment existant,
- le réaménagement des espaces de stationnement
- Le réaménagement des abords, des accès et des cheminements piétons et véhicules.
- L'aménagement d'espaces de vie extérieurs.

Avec les fonctions suivantes :

- Vie de Campus : étudiants et associations
 - Front étudiant

- Locaux associatifs en coworking
- Espaces polyvalents et modulables : zones d'isolement / focus / zones de détente
- Shopping corner
- Incubateur
- Salles de cours
 - Aménagements modulables
 - Salle innovation
- Espaces sportifs
 - Gymnase (usage sportif et évènementiel)
 - Salls polyvalentes et locaux annexes
- Offre de restauration diversifiée
 - Zone de préparation et de consommation – Foodcourt
 - Cafétéria – distributeurs
 - Offices traiteurs
 - Espaces de consommation dédiés au personnel / espace VIP
 - Utilisation des extérieurs : tables + foodtrucks
- Zones tertiaires
 - Espaces partagé, espaces de réunion adaptés à l'activité des services
 - Espaces polyvalents et mutualisables
 - Salles de détente
- Zones logistiques
 - Aire logistique dédiée
 - Aménagements spécifiques répartis sur le campus
 - Zones de stockages réparties sur les bâtiments
- Aménagements extérieurs
 - Espaces de travail
 - Tables et espaces de détente
 - Aménagement extérieur à vocation évènementiel (en PSE)
 - Stationnements,

Ces éléments sont précisés dans la note de synthèse programmatique. La répartition des besoins du programme entre les différents espaces est laissée à la libre proposition des candidats.

2.3. Type et forme de contrat

La présente consultation a pour objet la passation d'un contrat de promotion immobilière (CPI) régi par les dispositions des articles 1831-1 à 1831-5 du Code Civil reproduits aux articles L 221-1 à L 221-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, par lequel le candidat s'oblige, dans le délai et au prix convenus, à la réalisation des ouvrages conformes au Programme, au moyen de contrats de louage d'ouvrage ainsi qu'à accomplir ou faire accomplir l'ensemble des opérations administratives, financières, juridiques destinées à la réalisation de ces ouvrages.

D'une façon générale le candidat devra accomplir toutes les opérations nécessaires à la réalisation complète du Programme jusqu'à qu'il soit achevé dans son ensemble au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2.4. Nomenclature

La classification conforme au vocabulaire commun des marchés européens (CPV) est la suivante :

Objet principal	Libellé objet principal
45210000	Travaux de construction de bâtiments
Objet additionnel	Libellé objet additionnel
71200000	Services d'architecture
71300000	Services d'ingénierie

2.5. Intervenants de l'opération

Le maître d'ouvrage est assisté d'un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) pour le suivi de la passation du contrat, le suivi des études, de la réalisation et de la réception des ouvrages

2.6. Objectifs :

Les objectifs sont décrits dans la note de synthèse programmatique.
Le détail et le niveau de performance ou d'exigences attendus seront précisés lors de la phase offres.

2.7. Missions du Titulaire

Les prestations attendues du Titulaire sont décrites en annexe du présent règlement de consultation.

2.8. Lieux d'exécution

Le projet immobilier objet du présent marché sera réalisé sur le site d'Entiore situé à 2 avenue Mercure – Ecoparc 1 - 31130 Quint-Fonsegrives.

2.9. Durée du marché

La durée du marché et les délais d'exécution figureront au contrat de promotion immobilière remis en phase offres. Ces délais pourront faire l'objet de négociations, en particulier les candidats pourront proposer dans leur offre un délai optimisé.

Le planning prévisionnel de livraison de l'opération est le suivant :

- Extensions/ Constructive neuve Entiore : 4^{ème} trimestre 2029 – pour démarrage opérationnel 1^{er} janvier 2030
- Réhabilitation Entiore : 3^{ème} trimestre 2030 – pour démarrage opérationnel 1^{er} septembre 2030
- Lascrosses : 2^{ème} trimestre 2031 (*hors périmètre du présent CPI car lancé en marché global de performance*)

2.10. Valeur estimée

Le montant prévisionnel du CPI est de 69 000 000 € HT en valeur novembre 2025. (montant hors PSE)

Article 3. - MODALITES DE LA CONSULTATION

3.1. Procédure de passation

La procédure de passation retenue est celle du dialogue compétitif en application des articles L. 2124-4, R. 2124-5, R. 2124-6, R. 2161-24 et suivants du Code de la commande publique.

La présente consultation est lancée selon une forme restreinte au sens où le maître d'ouvrage procédera à une limitation du nombre de candidats admis à soumissionner au stade des offres. Le présent règlement de la consultation porte sur la phase de sélection des candidats.

Le dialogue compétitif est composé de 5 étapes :

1. Une phase candidature :
Au terme de cette phase, le pouvoir adjudicateur désigne les candidats admis à présenter une offre. Il retiendra 3 candidats au minimum sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures satisfaisant aux critères de sélection, et 3 candidats au maximum.
Les candidats non retenus en seront informés.
2. Une phase de remise des offres initiales correspondant à la remise par les candidats de leurs **offres initiales avec un niveau d'étude ESQ (esquisse)** à laquelle s'ajoutent des rendus spécifiques visant notamment à justifier les objectifs spécifiques du Programme ;

3. Une phase de dialogue au cours de laquelle le maître d'ouvrage échangera avec chaque candidat en vue de définir ou de développer la ou les solutions proposées de nature à répondre aux besoins du maître d'ouvrage.

Les candidats sont informés que le dialogue pourra porter sur l'ensemble des caractéristiques des offres des soumissionnaires et du besoin exprimé par le maître d'ouvrage dans les documents constitutifs du dossier de consultation, à l'exclusion des caractéristiques expressément identifiées comme des exigences minimales.

Le dialogue fera l'objet de différentes séances, mais sera menée en une phase unique dans la mesure où les séances ne conduiront pas à une réduction du nombre de solutions à discuter au sens de l'article R. 2161-27 du Code de la commande publique.

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'organiser en cours de procédure des séances supplémentaires de dialogue, sur des thématiques particulières, si les précisions apportées s'avèrent insuffisantes ou manquantes.

A l'issue d'une phase ou d'une séance de dialogue, les candidats seront invités par écrit à remettre une offre intermédiaire affinée/améliorée, ou une offre finale

L'offre intermédiaire sera attendue avec un niveau d'étude APS (avant-projet sommaire).

A cet effet, le règlement de dialogue de la phase « offres » précisera le contenu exact attendu en complément des éléments listés ci-après.

4. Une phase de remise des offres finales correspondant à la remise par les candidats de **leurs offres finales avec un niveau d'étude APS +** pendant laquelle le maître d'ouvrage pourra demander des précisions complémentaires aux soumissionnaires, étant précisé que ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier les aspects essentiels de l'offre finale.
5. Une phase de clarification de l'offre concernant l'offre retenue.

3.2. Allotissement

Il n'est pas prévu de décomposition en lots en raison de la nature du marché.

3.3. Prestations supplémentaires éventuelles, exigences minimales

3.3.1. Prestations supplémentaires éventuelles

PSE 1 : Aménagement extérieur valorisable en termes d'évènementiel

Les candidats devront en outre proposer les études et les travaux nécessaires à l'aménagement d'un espace évènementiel extérieur dans les conditions qui seront précisées au dossier de consultation en phase de remise des offres. (aménagement de type amphithéâtre ou autre typologie similaire)

D'autres Prestations Supplémentaires Éventuelles (PSE), obligatoires, non substantielles à l'initiative du maître d'ouvrage, pourront faire l'objet de précisions avant la remise de l'offre finale le cas échéant.

3.3.2. Exigences minimales

Les exigences minimales administratives et techniques que devront respecter les offres seront précisément indiquées dans le dossier de consultation en phase de remise des offres. Sont dès à présent identifiées comme telles :

- Le nombre et la typologie des locaux d'enseignement
- Le respect d'un phasage lié aux rentrées universitaires

3.4. Calendrier prévisionnel de la procédure

Le calendrier prévisionnel de la procédure de passation est le suivant :

- envoi de la lettre d'invitation à déposer les offres initiales : mai 2026
- remise des offres initiales ESQ : juillet 2026
- remise des offres intermédiaires APS: décembre 2026
- remise des offres finales APS+ : mai 2027
- notification du marché : juillet 2027

Ce calendrier est donné à titre purement indicatif et peut faire l'objet de modifications par le maître d'ouvrage, sans que les candidats ne puissent élever une quelconque réclamation à ce titre.

3.5. Montant et conditions d'octroi de la Prime

Le marché comportant des prestations de conception et la présente consultation prévoyant la remise de prestations au sens de l'article R. 2171-19 du code de la commande publique, une prime sera versée aux candidats dans les conditions précisées ci-après.

Cette prime d'un montant de 545.000 € HT sera allouée à chaque participant au dialogue qui aura suivi l'ensemble du processus de la phase offre, depuis les études jusqu'à la notification du CPI, et notamment remis les rendus intermédiaires demandés et une offre finale complète et conforme.

La prime pourra toutefois être supprimée ou réduite si l'offre finale est irrégulière, inappropriée ou inacceptable, ou si les prestations n'ont été réalisées que partiellement, sur décision du maître d'ouvrage.

La prime sera versée dans un délai de 30 jours à compter de la réception par le maître d'ouvrage de la facture présentée par le participant, postérieurement à la date de publication de l'avis d'attribution.

En cas de groupement, elle est versée au mandataire, à charge pour ce dernier de procéder à la répartition de son montant entre les membres du groupement

La prime versée à l'attributaire constituera une avance sur le montant du marché, elle couvre toutes les investigations effectuées au cours des différentes phases du dialogue.

3.6. Incompatibilités

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2141-11 du Code de la commande publique, le candidat est informé que la candidature à la présente consultation est incompatible avec toute mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou avec toute intervention directe ou indirecte dans la préparation de la présente procédure de passation du marché.

3.7. Durée de validité des offres

La durée de validité des offres est fixée à 6 mois à compter de la date limite de réception des offres.

3.8. Visite sur site

Une visite sur site sera prévue, pour les candidats sélectionnés, selon des modalités qui seront précisées dans le règlement de consultation de la phase offre.

3.9. Confidentialité

Les concurrents consultés considéreront comme strictement confidentiel le dossier de consultation et ne

devront communiquer aucun renseignement sur la procédure ou sur les études effectuées à qui que ce soit sans accord écrit préalable du maître d'ouvrage.

Article 1. - DOSSIER DE CONSULTATION PHASE CANDIDATURE

1.1. Retrait du dossier de consultation

Le dossier de consultation est dématérialisé. Il est téléchargeable sur l'application du profil acheteur sur le site internet « PLACE » : <https://www.marches-publics.gouv.fr/>

Lors du téléchargement du dossier de consultation, le candidat est invité à renseigner le nom de l'organisme soumissionnaire, le nom de la personne physique téléchargeant les documents et une adresse électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique. Il pourra ainsi bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la présente consultation, en particulier les éventuelles précisions ou report de délais.

Pour communiquer avec les candidats, le maître d'ouvrage utilisera la plateforme PLACE. Celle-ci est susceptible de générer des mails qui peuvent être considérés comme des « spams » par la messagerie des candidats. Il est par conséquent recommandé aux candidats de configurer leur messagerie pour recevoir ces informations dans les meilleures conditions en ajoutant, le cas échéant, l'adresse suivante « nepasrepondre@marches-publics.gouv.fr » dans la liste des expéditeurs autorisés.

Le candidat ne pourra porter aucune réclamation s'il ne bénéficie pas de toutes les informations complémentaires, diffusées par la plate-forme de dématérialisation lors du déroulement de la présente consultation, en raison d'une erreur qu'il aurait faite dans la saisie de son adresse électronique, ou en cas de suppression de ladite adresse électronique.

En cas de difficulté quant au téléchargement du dossier de consultation, le candidat est invité à se rapprocher du support technique de PLACE.

1.2. Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation en phase candidature contient les documents suivants :

- L'avis d'appel public à concurrence
- le présent règlement de consultation phase candidature ;
- l'annexe « missions » ;
- la note programmatique – CPI – phase candidature ;
- les cadres de réponse :
 - o ANNEXE 1 : Cadre de réponse sur la capacité professionnelle du groupement : références
 - o ANNEXE 2 : Présentation du groupement, de ses qualifications et de ses moyens ;

1.3. Modifications de détail du dossier de consultation

Le maître d'ouvrage se réserve la faculté d'apporter au plus tard 8 (huit) jours calendaires avant la date limite fixée pour la remise des plis, des modifications de détail au dossier de consultation. La computation de ce délai part de la date d'envoi des documents aux entreprises par le maître d'ouvrage. Les modifications ne pourront être communiquées qu'aux candidats dûment identifiés lors du retrait du dossier. Les candidats devront alors répondre, sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet. Dans le cas où un soumissionnaire aurait remis une candidature avant les modifications, il pourra en remettre une nouvelle sur la base du dernier dossier modifié, avant la date et l'heure limite de réception des plis. Si la date limite fixée pour la remise est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

1.4. Questions - Réponses

Les candidats pourront poser des questions au maître d'ouvrage, exclusivement par courrier électronique sur

la plate-forme PLACE via le bouton « déposer une question » qui apparaît sous la rubrique correspondante), au plus tard douze (12) jours calendaires avant la date limite de remise des candidatures. Passé ce délai, les questions ne seront pas prises en compte et ne feront pas l'objet d'une réponse de la part du maître d'ouvrage.

Les réponses seront transmises par écrit via PLACE, à l'ensemble des candidats dûment identifiés ayant retiré le dossier, au plus tard huit (8) jours calendaires avant la date de limite de remise des candidatures.

Article 2. - PRESENTATION DES CANDIDATURES

2.1. Langue

Les candidatures seront entièrement rédigées en langue française. Si, à l'appui de sa candidature, le candidat fournit des documents qui ne sont pas rédigés en français, il devra y joindre une traduction en français.

2.2. Interdictions de soumissionner

Conformément aux articles L. 2141-1 à L. 2141-14 du Code de la commande publique, les candidats se trouvant dans un des cas d'exclusion ne seront pas admis à soumissionner.

Lorsqu'un opérateur économique unique se trouve, en cours de procédure, en situation d'exclusion, il en informe sans délai maître d'ouvrage qui l'exclut pour ce motif. Lorsque le motif d'exclusion de la procédure de passation concerne un des membres d'un groupement, le maître d'ouvrage exige son remplacement par une personne qui ne fait pas l'objet d'un motif d'exclusion dans un délai de 10 (dix) jours à compter de la réception de cette demande par le mandataire du groupement. A défaut de remplacement, le groupement est exclu de la procédure.

2.3. Forme juridique des groupements

Conformément aux dispositions de l'article R. 2142-22 du Code de la commande publique, aucune forme juridique déterminée n'est imposée, par le maître d'ouvrage, s'agissant des groupements d'opérateurs au stade du dépôt de la candidature.

Toutefois, au stade de l'attribution et conformément aux dispositions de l'article R. 2142-24 du Code de la commande publique, en cas de groupement conjoint, le mandataire du groupement sera solidaire pour l'exécution du marché public, de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l'égard du maître d'ouvrage. Le maître d'ouvrage souhaite ainsi se prémunir contre les risques d'une défaillance éventuelle de l'un des membres du groupement sur toute la durée du marché.

En application des dispositions de l'article R. 2142-21 du Code de la commande publique, il est interdit aux candidats de présenter plusieurs candidatures en agissant en qualité de membres de plusieurs groupements.

2.4. Intervention de PME

En application des dispositions des articles L. 2171-8 et R.2171-23 du Code de la commande publique, la part minimale de l'exécution du marché que le titulaire s'engage à confier directement ou indirectement à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans ne peut être inférieure à 20 % du montant prévisionnel du marché, tel qu'indiqué à l'article 2.9 ci-dessus.

Article 3. - CONTENU DES CANDIDATURES

3.1. Documents à produire

1 – Présentation générale et capacité juridique	
1.1	Pour présenter sa candidature, le candidat doit produire : • Soit des formulaires DC1 et DC2, téléchargeables à l'adresse suivante : https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat ; • Soit un e-DUME, téléchargeable aux adresses suivantes : https://ec.europa.eu/growth/single-market/public-procurement/digital/espd_fr et https://dume.chorus-pro.gouv.fr/#/operateur-economique ; • Soit tout document équivalent. Le candidat identifie les membres du groupement, le mandataire, la nature du groupement et la répartition des prestations entre les membres du groupement. Si le candidat a recours aux capacités d'autres opérateurs économiques, quelle que soit la nature juridique des liens qui l'unissent à ces opérateurs, la justification, au moyen d'une déclaration de sous-traitance ou d'une attestation desdits opérateurs, de ce qu'il bénéficiera de leurs capacités pour l'exécution du marché.
1.2	Pour chaque membre de l'équipe candidate : • Une déclaration sur l'honneur justifiant qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés aux articles L. 2141-1 à L. 2141-5 et L. 2141-7 à L. 2141-11 du code de la commande publique et qu'il satisfait aux obligations concernant l'emploi des travailleurs handicapés définies aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail ; • Une présentation de la forme juridique ; • Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ; • Un extrait K-BIS datant de moins de trois mois ; • Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire.
1.3	• En ce qui concerne le ou les architectes, la justification de son inscription à l'Ordre des architectes ou d'un diplôme reconnu au titre de la directive n° 85-384 CEE du 10 juin 1985.
2. Capacité économique et financière	
2.1	Pour le promoteur / les membres du groupement, un document démontrant les capacités financières, reprenant notamment : • Les bilans des 3 derniers exercices clos • Les chiffres d'affaires globaux et les chiffres d'affaires consacrés à des travaux similaires à ceux prévus au présent marché des 3 derniers exercices clos ; • Le niveau de trésorerie des 3 derniers exercices clos.
2.2	• Attestation d'une assurance de responsabilité civile professionnelle pour chaque membre du groupement.
3. Capacité technique	
3.1	Pour chacun des membres de l'équipe candidate, un document démontrant les capacités techniques du candidat, comprenant notamment : • Déclaration sur les moyens humains généraux (effectifs moyens annuels sur les 3 dernières années) ; • Importance du personnel d'encadrement pour chacune des 3 dernières années ; • Moyens matériels généraux de l'entreprise

3.2	Une note d'organisation présentant les différents intervenants, la nature de leurs liens et leurs rôles respectifs, incluant un organigramme et précisant en quoi la composition de l'équipe répond aux enjeux du maître d'ouvrage.
4. Capacité professionnelle	
4.1	Pour chacun des membres de l'équipe candidate, selon son rôle dans l'équipe, un document présentant cinq références pertinentes réalisées au cours des 5 dernières années sur des projets pouvant présenter des caractéristiques équivalentes, assorties des informations sur le montant en € HT, la date et le lieu d'exécution des travaux. Les références utilisées par les candidats peuvent notamment mettre en avant leur capacité à prendre en compte et traiter les aspects suivants : - Projets intégrant harmonieusement des constructions neuves, au sein d'un ensemble existant - Projets de rénovation et/ou restructuration lourde de bâtiments - Bâtiments d'enseignement supérieur ou lieux de travail innovants, aux usages mixtes et hybrides. - Projets intégrant un restaurant et de lieux de convivialité associés : cafétéria, espaces extérieurs, etc. Projets de type campus avec une forte dimension paysagère mettant en exergue la qualité des aménagements extérieurs (paysagers, cheminements doux etc.), leur dialogue avec le bâti, l'ouverture sur l'environnement - Projets démontrant une forte attention apportée aux parcours utilisateurs et à la prise en compte de la multiplicité des utilisateurs - Projets exécutés en site occupé intégrant les contraintes correspondantes - Projets démontrant une forte ambition en matière de développement durable

3.2. Précisions sur la présentation de la capacité « économique et financière »

Le maître d'ouvrage exige un seuil minimal de capacité lié au chiffre d'affaires annuel global du groupement qui doit au moins être égal à vingt millions d'euros hors taxe en moyenne au cours des trois derniers exercices.

3.3. Précisions sur la présentation de la capacité « technique »

3.3.1. Capacité minimale requise

Le groupement comprend obligatoirement les capacités indiquées ci-dessous :

Capacités minimales	
1. Pour le mandataire	- une capacité à conduire et piloter un projet similaire et à piloter les demandes d'autorisation administratives associées - une capacité à réaliser en propre ou à faire réaliser des travaux tous corps d'état en construction ;
2. Pour l'architecte ou le groupement d'architectes :	- une compétence de réalisation en architecture avec de hautes performances énergétiques ou de bâtiments passifs ou bioclimatiques, - une compétence : aménagement des espaces extérieurs, paysagisme ;

3. Pour le ou les bureaux d'études et les experts techniques :

- une compétence thermique, énergétique ;
- une compétence environnement, développement durable, y compris certification et labellisation, Réemploi / économie circulaire
- une compétence SSI
- une compétence économie de la construction

3.3.2. Renseignements et/ou documents permettant d'apprécier les capacités techniques :

Pour permettre au maître d'ouvrage d'apprécier les capacités techniques au regard des compétences ci-dessus décrites, chaque candidat présente les qualifications et les ressources dont il dispose, en renseignant le tableau joint en **ANNEXE 2** au présent règlement.

Cette présentation est complétée par la production des certificats de qualification professionnelle établis par des organismes indépendants, ou tout certificat équivalent d'organismes établis dans les autres Etats membres de l'Union Européenne (article R. 2143-5 du Code de la commande publique) ou tout autre moyen de preuve équivalent notamment dans le domaine des études énergétiques et des autres spécialités susceptibles d'être mises à profit pour l'opération ;

3.4. Précisions la présentation de la capacité « professionnelle »

Eu égard au Contrat de Promotion Immobilière à conclure, le groupement doit disposer de références pertinentes et en rapport avec son objet.

Les références pertinentes font référence à la typologie des ouvrages à réaliser et sont en rapport avec la surface de plancher à rénover ou à construire.

Le nombre de références indiqué est un nombre maximal.

Les candidats présenteront des références, de moins de 5 ans en remplissant la fiche, unique pour l'ensemble du groupement, de PRESENTATION des REFERENCES (**ANNEXE 1** et **ANNEXE 2** du présent règlement de consultation).

En cas de groupement, les candidats sont invités à mettre en avant les éventuelles références communes aux différents membres du groupement.

Les références seront accompagnées des attestations de bonne exécution du maître d'ouvrage. Sans document permettant de vérifier la bonne exécution des prestations présentées à titre de référence, la note sera minorée.

Ces références devront concerner des opérations dont les travaux sont en cours de réalisation ou achevés depuis moins de cinq ans (réception prononcée à partir de 2019). Le candidat peut également fournir, au titre des références, la liste des éventuelles prestations en cours. Mais, de manière générale pour tous les candidats, les procédures de passation, auxquelles participe ou a participé le candidat sans être désigné lauréat ou attributaire, ne constituent pas une référence.

En cas de modification du cadre de réponse, d'ajout d'onglet ou de tout document non autorisé, les éléments en surnombre ne seront pas pris en compte.

Article 4. - CONDITIONS DE TRANSMISSION DES CANDIDATURES

4.1. Forme des plis

Les candidats transmettent leur candidature sous forme de fichiers électroniques.

Il n'est pas exigé que les pièces soient signées.

En cas de transmission successive de plusieurs candidatures par un même candidat, seul le dernier pli remis est pris en compte.

4.2. Transmission des plis

Les candidats doivent transmettre leur pli sur la plateforme de dématérialisation PLACE, ils peuvent également procéder à l'envoi d'une copie de sauvegarde sur support papier ou sur support physique électronique.

Adresse électronique phase d'accès public : [Lien](#)

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition, le maître d'ouvrage invite les soumissionnaires à disposer des formats ci-dessous :

- standard .zip
- Adobe® Acrobat® .pdf
- Rich Text Format .rtf
- odt, ods, odp, odg
- le cas échéant, le format DWF
- ou encore pour les images bitmaps .bmp, .jpg, .gif, png

Cette liste vise à faciliter le téléchargement et la lecture des documents. Pour tout autre format qui serait utilisé par le candidat, celui-ci devra transmettre l'adresse d'un site sur lequel le maître d'ouvrage pourra télécharger gratuitement un outil en permettant la lecture. A défaut, maître d'ouvrage se réserve la possibilité de rejeter le pli du candidat.

Le soumissionnaire est invité à :

- ne pas utiliser certains formats, notamment les ".exe", ".doc", ".docx", ".xls", ".xlsx", ".ppt" et ".pptx".
- ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros".
- traiter les fichiers constitutifs de sa candidature et/ou de son offre préalablement par un anti-virus.

Les candidats s'assurent de l'intégrité des fichiers électroniques déposés. Dans l'hypothèse où un fichier ne peut être ouvert ou lu, notamment dans le cas où un programme malveillant est détecté, et à défaut de pouvoir utiliser une copie de sauvegarde, maître d'ouvrage peut considérer le document comme nul et l'offre comme incomplète.

A l'issue du dépôt, un message indique au soumissionnaire que l'opération de dépôt de la réponse a été réalisée avec succès, puis un accusé de réception lui est adressé par courrier électronique précisant la date et l'heure de réception. L'absence de message de confirmation de bonne réception ou d'accusé de réception électronique signifie au soumissionnaire que sa réponse n'est pas parvenue au maître d'ouvrage.

4.3. Date et heure limites de réception

Le dépôt électronique doit obligatoirement être achevé avant la date et l'heure limites indiquées en page de garde du présent règlement. Tout dossier dont le dépôt se termine après la date et l'heure limites est considéré comme hors délai et sera rejeté par le maître d'ouvrage.

Il appartient aux candidats de prendre les marges nécessaires pour pallier tout dysfonctionnement susceptible de retarder le dépôt. En cas de survenance d'un problème technique ou lié à l'utilisation de la plateforme, le candidat peut obtenir une assistance téléphonique d'urgence au n° indiqué.

4.4. Remise d'une copie de sauvegarde

Le candidat peut adresser une copie de sauvegarde de ce dossier sur support physique électronique (clé USB). La copie remise doit alors se présenter sous la même forme que le dossier remis sur la plateforme PLACE.

Cette copie doit parvenir à TBS Education dans le délai imparti pour la remise des candidatures, selon l'un des modes de transmission ci-après :

- soit par voie postale, en recommandé avec avis de réception

- soit par dépôt physique dans les locaux de TBS Education. Un accusé de réception sera alors remis au candidat.

Si dépôt Physique	Si par voie postale
TBS Education, Service Achats 1 Place Alphonse Jourdain - CS 66810 31068 TOULOUSE Cedex 7, France Entre 09h00 et 12h00, et 14h00 et 16h00.	TBS Education, Service Achats 1 Place Alphonse Jourdain - CS 66810 31068 TOULOUSE Cedex 7, France

La copie de sauvegarde doit être placée dans un pli scellé portant les mentions lisibles :

CANDIDATURE POUR : Contrat de Promotion Immobilière (CPI) pour la restructuration du campus de TBS EDUCATION sur le site d'Entiore NE PAS OUVRIR COPIE DE SAUVEGARDE <u>Nom et coordonnées du soumissionnaire</u>
--

La copie de sauvegarde parvenue régulièrement sera ouverte dans les cas suivants :

1° Lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans les candidatures ou les offres transmises par voie électronique ;

2° Lorsqu'une candidature ou une offre électronique est reçue de façon incomplète, hors délais ou n'a pu être ouverte, sous réserve que la transmission de la candidature ou de l'offre électronique ait commencé avant la clôture de la remise des candidatures ou des offres.

Lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans la copie de sauvegarde, celle-ci est écartée par le maître d'ouvrage.

Article 5. - EXAMEN DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

5.1. Recevabilité des candidatures

Au vu des éléments produits au titre de la candidature et le cas échéant après que le maître d'ouvrage ait décidé de recourir aux dispositions de l'article R. 2144-2 du Code de la commande publique, le maître d'ouvrage élimine les candidats qui ne produisent pas les pièces exigées ou qui ne disposent pas des capacités professionnelles, techniques ou financières demandées pour exécuter les prestations concernées.

Le maître d'ouvrage peut également demander aux candidats de compléter ou d'expliquer les documents justificatifs et moyens de preuve fournis ou obtenus en application des dispositions de l'article R. 2144-6 du Code de la commande publique.

5.2. Critères d'analyse des candidatures

Après examen de leur recevabilité, les candidatures seront sélectionnées selon les critères énoncés ci-après.

Critères et sous-critères	Pondération
1. Capacité économique et financière (notamment niveau du CA global, stabilité financière, etc.)	30 %
2. Capacité technique (notamment cohérence et pertinence de l'organigramme au regard des enjeux du Projet, Moyens humains et techniques, etc)	30 %
3. Capacité professionnelle (notamment qualité et adéquation des références propres et communes)	40 %

La méthode de calcul de la note globale est la suivante :

- Détermination d'une note sur 10 pour chacun des sous-critères ;
- Pondération des notes par les % définis ci-dessus ;
- Somme des notes pondérées (des sous-critères puis des critères) pour obtenir la note globale

En application des articles R. 2142-15 et suivants du Code de la commande publique, le nombre de candidats admis à présenter une offre est fixé à trois (3).

Les candidatures recevables seront ainsi classées par ordre décroissant au regard de l'application de ces critères pondérés. Les trois (3) candidatures les mieux classées seront retenues, sous réserve de la vérification d'absence d'interdiction de soumissionner à un marché public.

Les candidats sélectionnés seront informés et invités à participer au dialogue compétitif dans les conditions prévues aux articles R. 2144-8 et R. 2144-9 du Code de la commande publique.

Conformément aux articles R. 2181-1 et R. 2181-2 du Code de la commande publique, maître d'ouvrage informera sans délai les autres candidats du rejet de leur candidature.

5.3. Critères de jugement des offres

Il est dès à présent indiqué que les offres seront classées en application des critères de sélection suivants :

Critère	Intitulé du critère	Pondération sur 100 points
1	Coût global	30
	Coût global du Contrat de Promotion immobilière	
	Pertinence des coûts (construction neuve, réhabilitation, prestations annexes)	
2	Qualité architecturale et fonctionnalité des ouvrages	30
	Qualité et intégration sur le site de la proposition architecturale et paysagère globale	
	Qualité fonctionnelle du projet / technicité du projet , gestion des flux, accès, mobilités	
	Qualité de la méthodologie mise en œuvre pour atteindre la labellisation / certification environnementale visée	
3	Délais	20
	Calendrier global - Planification et phasages	
	Cohérence et justification de la soutenabilité de ce planning y compris méthodologie	
4	Dimension RSE prise en compte sur le projet	20
	Part des prestations confiées par titulaire à des PME (cf. article R. 2171-23 du CCP)	
	Stratégie en matière de clause sociale d'insertion professionnelle	
	Stratégie en matière de valorisation de l'économie circulaire et des matériaux issus du réemploi	

Conformément à l'article R. 2144-9 du Code de la commande publique, la pondération des critères et les éléments de leur appréciation seront précisés aux candidats retenus à la phase de remise des offres.

Article 6. - SELECTION DES CANDIDATS

L'envoi de l'invitation à soumissionner est précédé de la production par les candidats admis des documents suivants :

- le cas échéant, les pièces prévues aux articles R. 1263-12 du Code du travail et relatives aux travailleurs détachés ;
- le cas échéant, les pièces prévues aux articles D. 8254-2 à D. 8254-5 du Code du travail et relatives aux travailleurs étrangers ;
- le cas échéant un certificat attestant la régularité de la situation de l'employeur au regard de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L. 5212-2 à L. 5212-5 du Code du travail ;
- le cas échéant le certificat attestant le versement régulier des cotisations légales aux caisses qui assurent le service des congés payés et du chômage intérimaires ;
- un extrait K ou Kbis ou équivalent ;
- en cas de redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet ou document équivalent pour les candidats non établis en France.

En cas de groupement, le mandataire remet toutes les pièces mentionnées ci-dessus pour chaque membre du groupement, et leurs éventuels sous-traitants. Dans le cas où le candidat a présenté des sous-traitants, il remet les mêmes pièces pour chacun de ses sous-traitants.

Les candidats disposent de la faculté de fournir, dès la remise des candidatures, les documents mentionnés au présent article.

Le maître d'ouvrage adresse à chaque candidat admis, un courrier via le profil acheteur PLACE afin qu'il fournisse ces documents dans un délai imparti courant à partir de l'AR automatiquement généré sur le profil acheteur.

Tout candidat qui ne peut justifier de sa non interdiction de soumissionner à un marché ou qui fait l'objet, à la date de la vérification, d'une interdiction de soumissionner à un marché, ainsi que tout candidat qui n'est pas en mesure - dans le délai prescrit - de procéder au remplacement du cotraitant ou du sous-traitant touché par une interdiction de soumissionner conformément aux dispositions de l'article L. 2141-13 du Code de la commande publique, verra sa candidature déclarée irrecevable et sera éliminé. L'élimination sera prononcée par le maître d'ouvrage et le candidat dont la candidature a été classée immédiatement après celle du candidat éliminé est sollicité pour produire les documents nécessaires. Si nécessaire, cette procédure peut être reproduite tant qu'il subsiste des candidatures recevables.

A l'issue de la phase de sélection des candidats, une lettre de consultation sera adressée à tous les candidats admis à soumissionner. Une lettre informant du rejet de leur candidature sera adressée aux autres candidats.

Article 7. - Renseignements Administratifs et techniques

7.1. Demande de renseignements techniques et administratifs

Dans le respect du principe d'égalité des candidats, les informations intéressant la totalité des candidats feront l'objet s aux candidats dûment identifiés.

7.2. Modalités de correspondances

Les échanges ont lieu par écrit.

Tout échange oral est proscrit en dehors des entretiens de négociation que le maître d'ouvrage organisera.

En application de l'article R. 2132-7 du Code de la commande publique, l'administration retient l'échange électronique comme moyen de correspondance.

7.3. Déclaration sans suite

Le maître d'ouvrage se réserve la faculté de déclarer la procédure sans suite, à tout moment de la consultation (article R.2185-1 du CCP).

Dans ce cas, le maître d'ouvrage communique, dans les meilleurs délais, les motifs de sa décision de ne pas attribuer le marché ou de recommencer la procédure aux opérateurs économiques y ayant participé. L'abandon de la procédure ne donne pas lieu à indemnisation.

Article 8. - DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE

La participation à la consultation emporte, de convention expresse, cession au profit du Pouvoir adjudicateur des droits de propriété intellectuelle attachés aux études, croquis, dessins et/ou modèles produits dans ce cadre.

Les droits de propriété ainsi cédés comprennent le droit de reproduction et le droit de représentation, dans les conditions ci-après exposées.

Le droit de représentation cédé comprend notamment le droit de communiquer les prestations, ou des extraits de celles-ci, au public dans le cadre d'expositions organisées dans tous espaces publics ou privés.

Le droit de reproduction cédé comprend notamment le droit d'éditer et de publier ou de faire éditer et publier les prestations par tous moyens et notamment par la diffusion de brochures et la publication des prestations ou d'extraits de celles-ci dans des revues d'information à caractère local ou national.

En dehors de cette cession, les prestations du lauréat retenu ne peuvent être utilisées par le maître d'ouvrage que lorsqu'il confie à son auteur ou au groupement dont il est membre le contrat de promotion immobilière. Les prestations des autres candidats ne peuvent être utilisées en tout ou partie par le maître d'ouvrage sans accord de leurs auteurs

À l'issue de la consultation, les prestations seront conservées par le Pouvoir Adjudicateur. Les éléments graphiques sont susceptibles d'être exposés le cas échéant dans un cadre public. Les frais éventuels d'emploi de brevet ou licences ou de droits d'auteur sont entièrement à charge des candidats dans toutes les phases de la consultation.

Article 9. - RECOURS

9.1. Instance chargée des procédures de recours

Le tribunal compétent est celui du lieu d'exécution du contrat.

Tribunal judiciaire de Toulouse
2, Allée Jules Guesde
BP 7015
31068 TOULOUSE CEDEX 7
+33 5 61 33 70 70
accueil1.tj-toulouse@justice.fr

9.2. Voies et délais de recours

Avant la conclusion du marché, la présente consultation peut faire l'objet d'un référé précontractuel dans les conditions des articles 1441-1 à 1441-2 du code de procédure civile.

A compter de la signature du marché, la présente consultation peut faire l'objet d'un référé contractuel dans les conditions de l'article 1441-3 du code de procédure civile.

9.3. Règlement amiable des différends

En cas de différend concernant l'exécution des marchés, le maître d'ouvrage et le titulaire peuvent recourir à tous modes de règlement amiable des différends conformément aux articles 1528 et suivants du code de procédure civile,