

## CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES

V1.0 — 12/05/2026 — Historique des versions en dernière page

### Mission d'accompagnement économique des projets immobiliers développés sur Euroméditerranée

#### Les données clés du CCAP

Caractéristique	Détail
CCAG applicable	CCAG Prestations intellectuelles (arrêté du 30 mars 2021)
Structure du marché	Marché composite : partie forfaitaire + accord-cadre à bons de commande et à marchés subséquents
Montant maximum de la partie accord-cadre	550 000 euros HT
Durée	4 ans à compter de la date de notification
Délai de paiement	30 jours
Révision des prix	Annuelle, sur indice ING (INSEE 001711010A0)

*Ce document est rédigé pour être lu et compris par votre équipe. Il précise vos droits et obligations tout au long de l'exécution du marché. Les points nécessitant une attention particulière — notamment les dérogations au CCAG-PI — sont systématiquement signalés.*

*Dans ce document, le terme "vous" désigne le titulaire du marché tel qu'identifié dans l'Acte d'Engagement — qu'il s'agisse d'un opérateur économique unique, du mandataire d'un groupement ou de l'ensemble des cotraitants solidairement. Les dispositions qui s'appliquent spécifiquement au mandataire ou aux cotraitants sont expressément identifiées.*

# SOMMAIRE

---

## Partie 1

Le cadre de notre collaboration



Le marché, les parties et les règles qui s'appliquent en cas de contradiction entre les pièces contractuelles

## Partie 2

Comment vous exécutez le marché



Composition et stabilité de l'équipe, gestion des marchés subséquents, délais de livraison, pénalités et propriété intellectuelle sur vos livrables

## Partie 3

Comment vous serez rémunéré



Forme des prix, avance, périodicité des acomptes, modalités de facturation via Chorus Pro, révision des prix et gestion des prestations supplémentaires

## Partie 4

En cas de difficulté



Vos obligations d'assurance, les règles applicables en cas de résiliation du marché et les modalités de règlement des différends

## Annexe

Tableau récapitulatif des dérogations au CCAG-PI



# PARTIE 1 : LE CADRE DE NOTRE COLLABORATION

---

## 1.1 OBJET ET FORME DU MARCHÉ

---

Le présent marché a pour objet la réalisation de missions d'accompagnement économique visant à concilier la viabilité financière des projets immobiliers développés sur le périmètre de l'OIN Euroméditerranée avec les objectifs de qualité architecturale, environnementale et d'usage définis par l'EPAEM dans ses référentiels qualité.

Ces missions comprennent :

- d'une part, un accompagnement stratégique annuel portant sur l'analyse comparative des bilans promoteurs, l'animation de la relation partenariale avec les opérateurs et la production d'outils de simulation économique partagés (**partie forfaitaire**),
- et d'autre part, un accompagnement opérationnel ponctuel portant sur l'évaluation de la faisabilité économique de projets spécifiques, à toutes les phases de leur développement (**partie accord-cadre à bons de commande et à marchés subséquents**).

## 1.2 DUREE DU MARCHÉ

---

Le marché est conclu pour une durée de 4 ans à compter de sa date de notification.

## 1.3 PIECES CONTRACTUELLES ET ORDRE DE PRIORITE

---

En cas de contradiction entre les pièces du marché, l'ordre de priorité suivant s'applique :

Priorité	Pièce contractuelle
1	Acte d'Engagement
2	Éléments de décomposition de l'offre financière (DPGF, Bordereau des Prix Unitaires et Bordereau des Prix Plafonds)
3	Cahier des Clauses Administratives Particulières (présent CCAP)
4	Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)
5	Mémoire technique du titulaire
6	CCAG-PI (arrêté du 30 mars 2021) — réputé connu des parties, non joint

## 1.4 PARTIES CONTRACTANTES

---

### Le pouvoir adjudicateur

L'EPA Euroméditerranée (EPAEM), représenté par sa Directrice Générale ou ses représentants.

### Le titulaire

Les caractéristiques du titulaire sont précisées dans l'Acte d'Engagement.

*En cas de modification de votre dénomination sociale, vous devez en informer l'EPAEM par écrit et communiquer un extrait K-bis dans les plus brefs délais. Ce changement n'implique pas d'avenant. Vous devez également informer l'EPAEM sans délai de tout projet de fusion, absorption ou cession afin qu'un avenant de transfert soit, le cas échéant, établi.*

### En cas de groupement conjoint

Le mandataire est solidaire de chacun des membres pour l'ensemble des obligations contractuelles. La répartition des responsabilités est déduite de la convention de groupement transmise à l'offre. À défaut, elle est déduite de la répartition des honoraires.

### Remplacement d'un cotraitant défaillant

En application des articles R. 2194-1 et R. 2194-6 du Code de la commande publique, le mandataire peut proposer à l'EPAEM de modifier la composition du groupement si un membre cesse son activité, est en défaillance économique, décède, est frappé d'incapacité civile ou est défaillant dans l'exécution de ses prestations.

Le mandataire propose sans délai l'une des solutions suivantes :

- réaliser lui-même les prestations du membre défaillant ;
- faire réaliser ces prestations par un autre membre du groupement ;
- présenter un sous-traitant ;
- proposer une nouvelle entreprise pour rejoindre le groupement.

Quelle que soit la solution retenue, un avenant est conclu entre l'acheteur et l'ensemble des cotraitants afin d'acter la modification intervenue dans la composition du groupement ou dans la répartition des prestations entre ses membres.

Si un tiers est présenté, celui-ci produit les documents exigés pour l'analyse des candidatures ainsi que les justificatifs attestant de l'absence de motifs d'exclusion.

## 1.5 SOUS-TRAITANCE

---

Vous pouvez sous-traiter certaines prestations, sous réserve de l'acceptation du sous-traitant par l'EPAEM et de l'agrément de ses conditions de paiement (article 3.6 du CCAG-PI). Pour chaque marché subséquent, une déclaration de sous-traitance (formulaire DC4) est obligatoire.

## PARTIE 2 : COMMENT VOUS EXECUTEZ LE MARCHÉ

### 2.1 VOTRE ÉQUIPE DEDIEE

Vous vous engagez à affecter, pendant toute la durée du marché, l'équipe présentée dans votre mémoire technique (avec les CV annexés). Les prestations doivent être réalisées par les personnes nommément désignées.

#### Procédure en cas d'indisponibilité d'un membre de l'équipe

En cas d'indisponibilité d'un membre de l'équipe, vous devez :

- informer immédiatement et par écrit (mail) l'EPAEM ;
- prendre toutes dispositions pour assurer la continuité des prestations ;
- proposer un remplaçant de compétences équivalentes (CV joint) dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification de l'indisponibilité.

Étape	Délai / Règle
Réponse de l'EPAEM sur le remplaçant	7 jours ouvrés — le silence vaut acceptation
En cas de récusation du remplaçant	Nouveau profil à soumettre dans les 7 jours ouvrés suivant la notification de la récusation
Défaut de proposition ou récusations successives	Application des pénalités de l'article 10

### 2.2 LES MARCHES SUBSEQUENTS

Les marchés subséquents couvrent les missions non prévues au CCTP qui nécessitent une définition préalable.

#### Comment sont-ils déclenchés ?

Lorsqu'un besoin se présente, l'EPAEM vous adresse un projet de marché composé de :

- un cahier des charges simplifié valant acte d'engagement ;
- une décomposition du prix global et forfaitaire.

Des documents complémentaires (note de cadrage, documents modèles, plans projets) peuvent également y être annexés.

#### Votre offre en réponse

Vous devez établir une proposition tarifaire détaillant les hommes/jours estimés et les tarifs journaliers appliqués. Les prix proposés doivent respecter les prix plafonds du bordereau de l'accord-cadre. Vous pouvez toutefois proposer des prix inférieurs à ces plafonds. Le marché subséquent est conclu à prix global et forfaitaire.

*Délai de réponse : vous disposez de 7 jours calendaires à compter de l'envoi du projet de marché pour transmettre votre offre.*

## Votre obligation de répondre

Vous êtes tenu de soumettre une offre pour chaque consultation lancée par l'EPAEM.

**⚠**  
**Dérogation**  
**CCAG-PI** *En cas de non-réponse à plus de 3 consultations sans justification valable, ou de remise d'offres irrégulières à plus de 3 reprises (pièce manquante, prix excédant les plafonds), l'accord-cadre pourra être résilié à vos torts exclusifs, sans indemnité.*

## Notification des marchés subséquents

La notification est effectuée par tout moyen dématérialisé permettant d'attester d'une date certaine de réception (plateforme PLACE, accusé de réception par mail, LRAR...).

## 2.3 VOS LIVRABLES

Le type et le contenu des livrables sont indiqués dans le CCTP ou dans les pièces du marché subséquent.

*Conformément à l'article 28.2 du CCAG-PI, l'EPAEM dispose de 2 mois pour procéder aux vérifications et notifier sa décision. Le silence gardé à l'issue de ce délai vaut décision implicite d'admission.*

L'EPAEM se réserve le droit de reproduction des documents établis dans le cadre du marché (voir également l'article 10 — Propriété intellectuelle).

## 2.4 DELAIS D'EXECUTION ET PENALITES

**⚠**  
**Dérogation**  
**CCAG-PI** *Dérogation aux articles 14.1.1, 14.1.2 et 13.3 du CCAG-PI : les pénalités sont appliquées sur simple constat, sans plafonnement à 10 % du montant du marché, et l'exonération n'est possible que sur décision expresse de l'EPAEM.*

## Conditions générales

Les délais s'entendent en jours calendaires. Lorsqu'un délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, l'échéance est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Si vous êtes en retard pour une raison qui vous est extérieure, vous devez en informer l'EPAEM dans le délai contractuel. L'EPAEM peut alors vous notifier une prolongation de délai.

## Exécution aux frais et risques

Si vous n'avez pas transmis les livrables à l'issue d'un délai complémentaire notifié, l'EPAEM vous met en demeure. À l'expiration de ce nouveau délai, l'EPAEM peut faire exécuter les prestations à vos frais et risques. Le surcoût supporté correspond à la différence entre le prix qui vous était dû et le prix effectivement payé pour l'exécution des prestations à votre place (article 11.3.7 du CCAG-PI).

## Tableau des pénalités

Manquement	Pénalité	Mode de calcul
Retard sur délai d'exécution (bon de commande ou marché subséquent)	100 €	Par jour calendaire de retard
Erreurs substantielles et/ou répétées dans la facturation	50 €	Par occurrence
Absence à une réunion programmée	300 €	Par occurrence
Changement de personnel dédié sans information préalable de l'EPAEM	300 €	Par occurrence
Tout autre manquement à une obligation contractuelle (CCAP ou CCTP)	100 €	Par occurrence

## 2.5 PROPRIETE INTELLECTUELLE

### Ce que vous cédez à l'EPAEM

Vous cédez à l'EPAEM les droits nécessaires pour utiliser vos livrables aussi bien en l'état qu'après modification, pour le monde entier et pour la durée légale des droits d'auteur, à compter de leur mise à disposition. L'EPAEM dispose notamment du droit de :

- publier et utiliser les livrables pour les besoins auxquels ils répondent ;
- modifier, compléter, distribuer, diffuser et reproduire les livrables et leurs composantes ;
- intégrer les dispositions des livrables dans d'autres documents types élaborés par l'établissement.

Les livrables ont vocation à être utilisés par l'EPAEM et ses partenaires publics et privés. Ils ne comportent aucune donnée confidentielle. L'EPAEM vous autorise à exploiter les résultats non soumis à cession exclusive.

### Vos connaissances antérieures

#### Point d'attention — Connaissances antérieures

*À défaut d'identification expresse dans votre offre (mémoire technique ou cadre de réponse dédié), tout élément livré est réputé être un résultat cédé à l'EPAEM. Il est vivement recommandé d'annexer à votre offre une liste exhaustive distinguant les éléments standard et non standard, incorporés aux livrables ou fournis séparément.*

En cours d'exécution, si vous souhaitez utiliser des connaissances antérieures, vous devez obtenir l'accord préalable de l'EPAEM par mail au chef de projet. La licence accordée couvre les mêmes droits, durée et territoire que pour les résultats (article 10, alinéa précédent).

### Connaissances antérieures de l'EPAEM mises à votre disposition

Vous pouvez utiliser dans le cadre de ce marché :

- la charte graphique de l'EPAEM ;
- les illustrations (plans, schémas, dessins, photographies) de secteurs urbains et d'opérations réalisées ou en cours ;

- les documents et études produits pour l'EPAEM (plans guides, études sectorielles, fiches de lot, études d'impact...);
- les études et prestations réalisées préalablement au présent accord-cadre ;
- les référentiels qualités et leurs annexes.

Vous ne pouvez pas réutiliser ces connaissances en dehors de l'exécution du présent marché sans l'accord préalable de l'EPAEM.

## **2.6 PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS**

---

Le titulaire s'engage à exercer ses missions en toute indépendance et à prévenir toute situation de nature à compromettre l'impartialité ou l'objectivité de ses analyses et préconisations, conformément aux principes déontologiques applicables aux professionnels de l'économie de la construction (Code de déontologie OPQTECC, articles 3.1.2, 6, 17 et 18).

La mission stratégique annuelle portant sur l'analyse d'un corpus d'opérations immobilières réalisées sur le périmètre de l'OIN, le titulaire peut avoir été amené, antérieurement à la notification du présent marché, à intervenir pour le compte de certains des opérateurs inclus dans ce corpus.

Une relation contractuelle passée, afférente à une opération achevée, ne constitue pas en elle-même un conflit d'intérêts. Elle doit néanmoins être déclarée.

De même, à chaque déclenchement d'une nouvelle mission (bon de commande ou marché subséquent), le titulaire remet à l'EPAEM une déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de conflit d'intérêts avec les opérateurs concernés par ladite mission.

Le titulaire s'engage à signaler sans délai à l'EPAEM toute situation susceptible de créer un conflit d'intérêts survenant en cours d'exécution du marché. L'EPAEM apprécie alors, en concertation avec le titulaire, les mesures à prendre, pouvant aller jusqu'à l'exclusion du titulaire de la mission concernée, sans indemnité.

## **2.7 CONFIDENTIALITE**

---

Le titulaire est tenu au respect des dispositions de l'article 5.1 du CCAG-PI "obligation de confidentialité" en considérant que les données relatives au bilan de promoteurs communiquées par l'EPAEM ou recueillies par le titulaire auprès des opérateurs sont confidentielles.



## PARTIE 3 : COMMENT VOUS SEREZ REMUNERE

### 3.1 FORME DES PRIX ET MONTANTS DU MARCHE

Partie	Forme des prix	Objet	Montant maximum
Partie forfaitaire	Prix global et forfaitaire	Prestations décrites au CCTP	Sans objet
Partie accord-cadre à bons de commande	Prix unitaires fixés au BPU	Prestations décrites au CCTP	Sans minimum Montant maximum de 550 000 € HT sur 4 ans
Partie accord-cadre à marchés subséquents	Prix plafonds en hommes/jours —	Missions non prévues au CCTP, définies par marchés subséquents	

### 3.2 L'AVANCE

Partie	Taux standard	Taux PME	Seuil de déclenchement	Remboursement
Forfaitaire	5 % du montant du marché	20 % minimum	Automatique	À partir de 65 % des prestations exécutées — terminé à 80 %
Accord-cadre	5 % du montant du BDC ou MS	20 % minimum	BDC ou MS > 50 000 € HT et délai > 2 mois	À partir de 65 % — terminé à 80 %

### 3.3 PERIODICITE DES ACOMPTES

Partie	Périodicité	Précisions
Forfaitaire	Trimestrielle	—
Accord-cadre	Après achèvement de chaque bon de commande ou marché subséquent	Un acompte intermédiaire est possible si la durée est > 3 mois (ou > 1 mois pour les PME). Chaque facture est propre à un seul bon de commande ou marché subséquent — les factures multi-bdc/marchés ne sont pas admises.

### 3.4 DELAI DE PAIEMENT

Délai global de règlement	30 jours maximum (art. R. 2192-10 CCP)
Point de départ du délai	Réception de votre facture sur Chorus Portail Pro
En cas de retard de paiement	Intérêts moratoires automatiques (art. R. 2192-31 et R. 2192-32 CCP)

*Lorsque la date de fin d'exécution mentionnée sur la demande de règlement est postérieure à la date de réception de celle-ci, c'est la date de fin d'exécution — validée par l'attestation du « service fait » — qui constitue le point de départ du délai de règlement.*

### 3.5 COMMENT ETABLIR ET TRANSMETTRE VOS FACTURES

Vos factures sont transmises exclusivement sous forme électronique via Chorus Pro (chorus-pro.gouv.fr). SIRET de l'EPAEM : 40413229200024.

#### Mentions obligatoires

Mention obligatoire	Détail
Intitulé et numéro du marché (ou du marché subséquent)	Préciser systématiquement s'il s'agit d'un marché subséquent
Numéro d'engagement juridique	N° du bon d'engagement (bon de commande ou marché subséquent)
Désignation des prestations exécutées	—
Montant en € HT, hors TVA, hors révision	Détaillé par cotraitant ; nature et montant des prestations sous-traitées si applicable
Montant cumulé des acomptes précédents	Le cas échéant
Taux de TVA applicable	—
Dates d'achèvement des prestations	—

*La révision de prix n'est pas à mentionner sur la facture : elle est calculée directement par la direction des finances de l'EPAEM. En cas de groupement, les factures des cotraitants doivent être validées par le mandataire. En cas de sous-traitance, une attestation de paiement direct doit être jointe.*

### 3.6 REVISION DES PRIX

La révision est effectuée à l'issue de périodes successives de 12 mois, la première intervenant 12 mois après la date de notification du marché.

#### Formule de révision des prix

$$P_n = P_o \times [ 0,15 + 0,85 \times (A_n / A_o) ]$$

**P<sub>o</sub>** : Prix initiaux, établis aux conditions économiques du mois M0 (date limite de remise des offres)

**P<sub>n</sub>** : Prix révisé applicable

**A<sub>o</sub>** : Valeur de l'indice ING (INSEE 001711010A0) lue au mois M0

**A<sub>n</sub>** : Dernière valeur définitive connue de l'indice ING lue à T0+11 mois (1<sup>re</sup> révision), T0+23 mois (2<sup>e</sup> révision), T0+35 mois (3<sup>e</sup> révision)

*Exemple : marché notifié en mars 2027 → première révision en mars 2028, indice lu en février 2028.*

Le coefficient de révision est arrondi au millième supérieur, et les prix du bordereau au centime d'euro supérieur. Les marchés subséquents sont conclus à prix ferme sur la base des prix plafonds, le cas échéant révisés.

*En cas de disparition de l'indice ING, un indice de substitution est applicable de plein droit ou, à défaut, par avenant (clause de réexamen — art. R. 2194-1 CCP).*

### 3.7 PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES OU MODIFICATIVES

#### Dérogation CCAG-PI

*Dérogation à l'article 23 du CCAG-PI : les prix nouveaux sont fixés provisoirement par ordre de service. Toute modification du Bordereau des Prix Plafonds doit faire l'objet d'un avenant préalable.*

Lorsque le marché ou le marché subséquent ne prévoit pas de prix pour les prestations supplémentaires et/ou modificatives demandées par l'EPAEM, l'ordre de service fixe provisoirement le prix nouveau par application des prix unitaires journaliers (ou demi-journée) du bordereau des prix plafonds.

*Vous êtes réputé avoir accepté le prix provisoire si, dans les 15 jours suivant l'ordre de service, vous n'avez pas présenté d'observation motivée.*

### 3.8 CLAUSE DE REEXAMEN — MONTANT MAXIMUM DE LA PARTIE ACCORD-CADRE

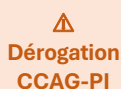
En cas d'augmentation des quantités conduisant à un dépassement du montant maximum initial de la partie à marchés subséquents, ce montant peut être augmenté jusqu'à 20 % du montant maximum prévu pour toute la durée du contrat. Cette mise en œuvre ne nécessite pas d'avenant. L'EPAEM vous en informe dans un délai maximal de 15 jours suivant l'événement justifiant la révision. Vous êtes alors engagé sur ce nouveau montant maximum, aux prix du marché tels que prévus dans le BPP, le cas échéant révisé.

## PARTIE 4 : EN CAS DE DIFFICULTE

### 4.1 ASSURANCES

En application de l'article 9 du CCAG-PI, vous devez avoir souscrit, auprès d'une compagnie d'assurances, toutes les assurances rendues nécessaires dans le cadre de l'exécution des prestations du présent marché.

### 4.2 RESILIATION



*Déro gation à l'article 40 du CCAG-PI : la résiliation pour motif d'intérêt général ne donne lieu à aucune indemnité.*

L'EPAEM a la faculté de résilier le présent marché avant son achèvement dans les conditions suivantes :

Motif de résiliation	Base légale	Indemnité
Événements extérieurs (force majeure, etc.)	Art. 37 CCAG-PI	Aucune
Faute du titulaire	Art. 39 CCAG-PI	Aucune
Motif d'intérêt général	Art. 40 CCAG-PI	Aucune — par dérogation
Défaillance économique du titulaire	Art. L. 2195-4 CCP	Aucune

Dans tous les cas, la résiliation prend effet à la date fixée dans la décision de l'EPAEM. Si vous êtes un groupement d'entreprises, la résiliation peut être partielle (certains membres) ou totale (l'ensemble du groupement).

### 4.3 REGLEMENT DES DIFFERENDS

En cas de différend, l'EPAEM et le titulaire échangent en vue d'un règlement à l'amiable.

*Conformément à l'article 43 du CCAG-PI, la production d'un mémoire en réclamation en bonne et due forme constitue un préalable obligatoire à toute saisine du juge.*

En cas d'échec de la tentative amiable, le contentieux est porté devant le Tribunal Administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille.

## ANNEXE - TABLEAU RECAPITULATIF DES DEROGATIONS AU CCAG-PI

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des dérogations au CCAG-PI prévues par le présent CCAP. Chaque dérogation est également signalée visuellement dans le corps du document.

Article du CCAP	Objet de la dérogation	Article(s) du CCAG-PI
<b>Art. 2.4</b>	Pénalités appliquées sur simple constat ; exonération uniquement sur décision expresse de l'EPAEM	Art. 14.1.1 et 13.3
<b>Art. 2.4</b>	Suppression du plafonnement du montant total des pénalités à 10 % du montant du marché	Art. 14.1.2
<b>Art. 3.7</b>	Prestations supplémentaires ou modificatives : fixation provisoire du prix par ordre de service ; avenant obligatoire pour modification du Bordereau des Prix Plafonds	Art. 23
<b>Art. 4.2</b>	Résiliation sans indemnité pour motif d'intérêt général	Art. 40

### Historique des versions

Version	Date	Résumé des modifications	Acte (*)
<b>V1.0</b>	05/06/2026	<i>Version initiale</i>	DCE

(\*) DCE / Lettre circulaire / Mise au point / Avenant