Promologis

Groupe ActionLogement

REGLEMENT DE CONSULTATION (R.C.)

Mission de maîtrise d'œuvre d'exécution

Procédure avec négociation

Phase candidatures

Maîtrise d'œuvre d'exécution pour la construction de 3 ensembles immobiliers sur les ilots D05/D04 (Tranche ferme) et D03 (Tranche optionnelle) de la ZAC Malepère à TOULOUSE

DATE ET HEURE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

Le 9 décembre 2026 à 12:00
(Heure de Paris – France)

Maître d'Ouvrage :
PROMOLOGIS SA
2 rue du Docteur Sanières
CS 90718
31007 TOULOUSE CEDEX

Sommaire

1. OBJET DE LA CONSULTATION 3

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION 4

2.1 - MODE DE PASSATION 4

2.2 – NOMENCLATURE CPV 4

2.3 – ALLOTISSEMENT 4

2.4. – TRANCHE FERME ET OPTIONNELLE 4

2.5. – COMPETENCE EXIGEE ET COTRAITANCE 5

2.6 - MODIFICATIONS DE DETAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION 5

3. CONDITIONS D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION 5

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION 6

5. PRESENTATION DES CANDIDATURES 6

5.1 - COMPOSITION DES CANDIDATURES 6

5.2 - REMISE DES CANDIDATURES - CONDITIONS D'ENVOI 8

5.2.1 – TRANSMISSION ELECTRONIQUE 8

6. VERIFICATION DES CONDITIONS DE PARTICIPATION 9

7. JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES 10

7.1 – JUGEMENT DES CANDIDATURES (1ère phase) 10

7.2 – JUGEMENT DES OFFRES (2ème phase) 10

8. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES 11

9. NEGOCIATIONS 11

10. DISPOSITIONS PARTICULIERES 11

11. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ET VOIES DE RECOURS 11

1. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation est organisée en vue de l'attribution d'un marché de :

Maîtrise d'œuvre d'exécution pour la construction de 3 ensembles immobiliers sur les ilots D05/D04 (Tranche ferme) et D03 (Tranche optionnelle) de la ZAC Malepère à TOULOUSE

Les principales caractéristiques de l'opération sont décrites dans la note de présentation jointe au dossier de consultation.

Pouvoir adjudicateur :

PROMOLOGIS – 2 Rue du Docteur Sanières – 31007 TOULOUSE
Représenté par : Marion LATAPIE – Responsable de Projets Immobiliers et Thomas PARTOUCHE – Manageur de Projets Immobiliers.

Les candidats sont informés que d'autres partenaires pourront être adjoints à Promologis en qualité de maître d'ouvrage lors de la signature du marché. A la date de lancement de la présente consultation, deux structures, désignées EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE et SAINT-AGNE IMMOBILIER, sont identifiées comme partenaires pressentis en vue d'une telle adjonction. Cette identification revêt un caractère purement indicatif et ne crée aucun droit, ni pour ces structures, ni pour les candidats.

Les candidats en soumissionnant au présent marché prennent acte de cette possibilité et déclarent l'accepter sans réserve. Ils s'engagent par avance, si leur offre est retenue, à signer avec Promologis et les partenaires désignés une mise au point ou un avenant ayant pour objet l'adjonction des nouveaux partenaires en qualité de maîtres d'ouvrage, la définition des modalités d'exercice conjoint de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que toute adaptation des autres stipulations du contrat rendue nécessaire par cette évolution.

Le candidat retenu ne pourra refuser de signer cette mise au point ou cet avenant.

La durée prévisionnelle de la mission du maître d'œuvre d'exécution est de 48 mois.

La mission de maîtrise d'œuvre portera sur la phase de suivi de l'exécution des travaux et comportera les éléments de missions suivants :

- Estimation des coûts de travaux (aux différentes phases y compris : faisabilité, PC, DCE)
- Etude de Projet
- Assistance à la passation des contrats de travaux
- Mise au point des marchés de travaux
- VISA
- Direction de l'exécution des travaux (DET)
- Assistance aux opérations de réception et livraison (AOR)

- Remise du dossier des ouvrages exécutés avec le concours du Maître d'œuvre conception pour le récolement des plans d'architecture
- Assistance à la levée des réserves
- Assistance pour l'Obtention de la Conformité des travaux (DAACT)
- Suivi de la garantie de parfait achèvement (GPA)

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1 - MODE DE PASSATION

Le présent marché est passé sous la forme d'une procédure avec négociation conformément aux articles L.2124-3, R.2124-3 et R.2161-12 à R.2161-20 du Code de la commande publique car le marché à attribuer comporte des prestations de conception.

2.2 – NOMENCLATURE CPV

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

Code principal	Description
71000000	Services d'architecture

2.3 – ALLOTISSEMENT

Le marché ne fait pas l'objet d'une décomposition en lots.

Précisions :
En phase offre, les trois candidats sélectionnés devront présenter une seule et même offre pour les ilots D05, D04 et D03.

2.4. – TRANCHE FERME ET OPTIONNELLE

Le présent marché comporte une tranche ferme et une tranche optionnelle.

Ferme/optionnelle	Description de la tranche
Tranche ferme	ILOTS D05 ET D04
Tranche optionnelle	ILOT D03

La tranche optionnelle pourra être affermie à tout moment pendant la durée du marché.

Les conditions d'affermissement de la tranche optionnelle sont les suivantes :

- Acquisition foncière de toutes les parcelles nécessaires à la réalisation du projet prévu sur l'ilot D03
- Convention/signature d'un protocole d'accord avec le contrôle technique présent sur le foncier + bail d'habitation

2.5. – COMPETENCE EXIGEE ET COTRAITANCE

La mission confiée au titulaire est une mission de maîtrise d'œuvre d'exécution.

Les compétences exigées de l'équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution sont :

- **Maître d'œuvre d'exécution**
- **BET Fluide**
- **BET Thermique et carbone**
- **BET VRD, Structure, Acoustique,**
- **Economiste**
- **OPC**

Les candidats sont tenus d'indiquer les noms et qualifications professionnelles des membres du personnel chargé de la prestation.

Les bureaux d'études peuvent être présents au sein de plusieurs groupements.

Le maître d'œuvre d'exécution sera le mandataire du groupement.

En cas de groupement, le groupement qui est déclaré titulaire doit être de forme conjointe avec mandataire solidaire des autres membres du groupement pour l'exécution de leurs obligations contractuelles.

2.6 - MODIFICATIONS DE DETAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter, au plus tard, 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures, des modifications de détails au dossier de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation et contestation à ce sujet.

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

3. CONDITIONS D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier est téléchargeable gratuitement soit sur le site internet de PROMOLOGIS, soit sur le profil acheteur aux adresses suivantes :

www.promologis.fr/extranet-fournisseurs/espace-partenaires/appels-doffres/

ou

www.ladepeche-marchespublics.fr

L'accès à ces 2 sites est gratuit. Une aide sur les modalités des procédures électroniques est proposée sur le site de La Dépêche.

L'identification (mail) lors du retrait du DCE est indispensable pour être informé des modifications et correspondances relatives à la présente consultation (erreurs et réponses aux questions posées par les entreprises) ainsi que d'éventuels avis rectificatifs ou déclaration infructueuses / sans suite).

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le présent dossier est composé :

- Du présent règlement de consultation – phase candidature
- De la note de présentation de l'opération
- De l'annexe 1 – Cadre de réponse Références
- De l'annexe 2 – Fiche candidature

5. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Les candidatures des candidats seront entièrement rédigées en langue française.

Chaque candidat doit produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes.

En cas de groupement, chaque membre du groupement devra fournir l'ensemble des renseignements demandés au titre des capacités juridiques, financières, techniques et professionnelles.

En cas de sous-traitance, le candidat peut se prévaloir des capacités d'un sous-traitant pour satisfaire aux exigences du marché. Dans ce cas, il devra justifier qu'il dispose des capacités du sous-traitant. Il exigera de celui-ci les mêmes pièces que celles qui lui sont demandées et les joindra à sa candidature. En outre, il produira un engagement écrit du sous-traitant faisant état de son accord pour exécuter les prestations.

5.1 - COMPOSITION DES CANDIDATURES

1) Documents permettant de vérifier la capacité juridique du candidat :

Pièces administratives :

- Le **formulaire DC1** ou Lettre de candidature – Désignation du mandataire par ses cotraitants.

Ce document permet d'identifier le candidat qui se présente seul ou le groupement d'entreprises candidat. Il contient la déclaration sur l'honneur du candidat justifiant que ce dernier n'entre pas dans un des cas d'exclusion de la procédure prévus aux articles L.2141-1 à L.2141-5 et aux articles L.2141-7 à L.2141-10 du code de la commande publique.

En cas de candidature groupée, il est recommandé de renseigner un seul formulaire DC1.

- Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet ;

- Document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat (ex : **Kbis,** …) ;

- En cas de groupement, **l'habilitation du co-traitant en faveur du mandataire**, précisant l'étendue du pouvoir qui lui est confié ;

- Le formulaire DC4 en cas de sous-traitance.

2) Documents permettant de vérifier la capacité économique et financière du candidat :

Chiffres d'affaires :

- Le formulaire DC2 ou déclaration concernant le **chiffre d'affaires global** du candidat portant sur les **trois derniers exercices** disponibles en fonction de la date de création de l'entreprise ou du début d'activité de l'opérateur économique.

  Niveau minimum exigé : Moyenne des chiffres d'affaires global de tous les membres du groupement sur les trois dernières années supérieur ou égal à 1.5 fois le budget honoraire de maîtrise d'œuvre exécution de l'opération

Si, pour une raison justifiée, l'opérateur économique n'est pas en mesure de produire les renseignements et documents demandés par l'acheteur, il est autorisé à prouver sa capacité économique et financière par tout autre moyen considéré comme approprié par l'acheteur. Notamment, lorsque les informations sur le chiffre d'affaires ne sont pas disponibles pour la totalité de la période demandée, l'opérateur économique indique la date de création de la société ou de commencement d'activité.

3) Documents permettant de vérifier les capacités techniques et professionnelles notamment :

Références :

Le candidat fournira un fichier unique de références pour le groupement contenant :

- 3 références de nature et d'envergure comparables, de moins de 3 ans, réalisées par le maître d'œuvre d'exécution, dont a minima une opération en ZAC et 2 opérations livrées
- 1 référence du BET Fluide en réseau de chaleur urbain livré, de moins de 3 ans
- 1 référence du BET thermique carbone a minima démarré en RE2020 palier 2028, de moins de 3 ans

Les candidats devront obligatoirement utiliser l'annexe cadre de réponse « Références » joint au DCE.

Moyens humains :

- Présentation dans un tableau des **personnes** affectées à la mission, leurs **qualifications** et l'intitulé de leur poste. Les **CV** du chef de projet et des principaux intervenants seront présentés en annexe.

Les candidats devront obligatoirement utiliser l'annexe « fiche candidature » joint au DCE.

5.2 - REMISE DES CANDIDATURES - CONDITIONS D'ENVOI

5.2.1 – TRANSMISSION ELECTRONIQUE

En application des articles L2132-2, L2332-2 et L3122-4 du Code de la commande publique, les candidats doivent remettre leur candidature sous forme dématérialisée, sur le profil acheteur.

Toute candidature papier ou clef USB sera automatiquement écartée, car irrecevables.

De plus, les candidatures envoyées par télécopie ou par mail ne sont pas acceptées.

Seuls les plis reçus de façon dématérialisée sur le profil acheteur ci-après seront pris en compte :
www.ladepeche-marchespublics.fr

Les formats compatibles que l'Acheteur peut lire sont :
DOC, XLS, ZIP, RTF, PDF, TXT, JPG, GIF, PPT, DWF, DXF
Le soumissionnaire est invité, compte tenu de l'environnement informatique de l'acheteur à :
- ne pas utiliser certains formats, notamment les « .exe », les « .bmp »,
- ne pas utiliser certains outils, notamment les « macro »

Les conditions de présentation des plis électroniques sont les suivantes :
- un fichier comportant les pièces de la candidature.

Copie de sauvegarde : Conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 mars 2019 fixant les modalités de mise à disposition des documents de la consultation et de la copie de sauvegarde, lorsque le candidat aura transmis son dossier ou document accompagné d'une copie de sauvegarde sur support papier ou sur support physique électronique envoyé dans les délais impartis pour la remise des candidatures cette copie, identifiée comme copie de sauvegarde sera placée sous un pli scellé et ne sera ouverte que si :

- Un programme informatique malveillant est détecté dans les candidatures transmises par voie électronique ;
- Une candidature électronique est reçue de façon incomplète, hors délais ou n'a pu être ouverte, sous réserve que la transmission de la candidature électronique ait commencée avant la clôture de la remise des candidatures.

Le pli contenant la copie de sauvegarde sera détruit par l'acheteur s'il n'est pas ouvert.

Le pli cacheté contenant la copie de sauvegarde sera envoyé en recommandé ou remis à l'adresse suivante et portera les mentions suivantes :

PROMOLOGIS
2 RUE DU DOCTEUR SANIERE
31007 TOULOUSE
A l'attention du Service Marchés

Candidature pour le Marché de :

5.2.2 – ANTIVIRUS

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus régulièrement mis à jour, avant l'envoi.

5.2.3 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

Le dépôt électronique doit impérativement être réalisé et terminé avant la date et l'heure limite indiquée sur la première page du présent règlement de consultation.

N.B. : Nous recommandons vivement aux candidats de déposer leur candidature au moins 24 heures avant la date et heure indiquée à la première page du RC.

6. VERIFICATION DES CONDITIONS DE PARTICIPATION

La vérification des conditions de participation est effectuée conformément aux dispositions des articles R2144-1 à R2144-7 du Code de la Commande Publique.

L'acheteur se réserve la possibilité de demander aux candidats concernés de régulariser leurs candidatures qui auront été déclarées irrégulières. Si, à l'issue de cette demande, les candidats concernés ne régularisent pas leurs candidatures dans le délai imparti par l'acheteur, celles-ci seront déclarées irrecevables.

Conformément à l'article L.2141-7 du Code de la Commande Publique, le maître d'ouvrage peut exclure de la procédure de passation un candidat qui a au cours des trois années précédentes, lors de l'exécution d'un marché antérieur avec l'une des sociétés du Groupe PROMOLOGIS ou le cas échéant, tout autre acheteur :

- Dû verser des dommages et intérêts ;
- Eté sanctionné par une résiliation de son marché ;
- Fait l'objet d'une sanction comparable du fait d'un manquement grave ou persistant à ses obligations contractuelles.

Pour tout candidat qui serait concerné par l'exclusion susvisée, conformément à l'article L.2141-11, la candidature doit être complétée par un courrier (maximum 2 pages) détaillant les mesures correctrices mises en place pour supprimer les problématiques rencontrées. A défaut de fournir ces éléments au moment de la candidature ou sur demande de l'acheteur lors de l'analyse ou en cas de réponse non satisfaisante, la candidature pourra être écartée.

Les candidats dont l'expérience et les capacités professionnelles, techniques ou financières apparaitraient insuffisantes ou sans rapport avec le besoin exprimé, verront leur candidature éliminée.

Conformément à l'article L.2141-12 du CCP, le candidat est tenu d'informer l'acheteur, pendant tout le déroulement de la consultation, de l'ouverture à son encontre d'une procédure collective, ou de son évolution si cette procédure collective est déclarée au moment de la remise des candidatures.

7. JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

7.1 – JUGEMENT DES CANDIDATURES (1ère phase)

Le pouvoir adjudicateur procédera à une sélection des candidats au regard des critères suivants :

Points	Critères
70 pts	**Références**
	Qualité et adéquation au projet des références présentées par le candidat.
30 pts	**Capacités professionnelle et technique (appréciées au regard des moyens humains présentés)**
	Qualité et adéquation aux spécificités de l'opération proposées par le candidat.

La liste des candidats admis à remettre une offre sera établie à l'issue de l'examen des candidatures effectué dans les conditions définies ci-dessus.

Les candidats sont classés en application des critères susvisés. Les **3 meilleurs** candidats seront invités à remettre leur offre. Les candidats non retenus seront informés conformément à l'article R.2181-3 du Code de la commande publique.

7.2 – JUGEMENT DES OFFRES (2ème phase)

Conformément à l'article R2152-7 du Code de la Commande Publique, le marché sera attribué au soumissionnaire qui aura présenté l'offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères prévisionnels énoncés ci-dessous selon la pondération suivante :

Critères	***Pondération***
Montant des honoraires de maîtrise d'œuvre d'exécution (maxi 5.25%*)	***40 %***
Valeur technique de l'offre	***60 %***

La valeur technique de l'offre sera appréciée à partir des éléments suivants :

Note méthodologique et organisationnelle d'intervention par élément de mission (y compris qui fait quoi par cotraitant et par phase)	***30%***
Moyens humains affectés à la mission	***15%***
Note de compréhension des contraintes du site et du contexte du	***10%***

chantier	
Démarche RSE mise en œuvre pour l'exécution de ces missions	***5%***

******Les candidats sont informés que le pourcentage de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution ne devra pas dépasser 5.25% sous peine d'irrégularité de l'offre.***

8. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours à compter de la date limite de remise des offres.

9. NEGOCIATIONS

Préalablement à l'attribution du marché, l'acheteur se laisse la possibilité de négocier avec tous les soumissionnaires retenus pour la phase offres.

L'objectif des négociations sera de mieux maîtriser l'offre initiale et d'optimiser les offres intermédiaires, de lever toute ambiguïté dans les offres, d'ajuster les besoins en dehors des exigences minimales de façon à minimiser les risques du projet.
La négociation sera conduite dans le respect du principe d'égalité de traitement de tous les soumissionnaires.

Conformément à l'article R2123-5 du Code de la commande publique, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociation.

Si aucune autre offre n'est apportée au pouvoir adjudicateur par le candidat pendant la phase de négociation, l'offre initiale est conservée sous réserve de sa régularité.

10. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que l'acheteur se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation.

Ainsi, un candidat retenu ne pourra prétendre à aucune indemnité si l'acheteur ne passait pas avec lui le marché de travaux correspondant, quand bien même la mise au point de son offre aurait nécessité la réalisation d'études complémentaires.

En effet, le seul fait de retenir une offre présentée ne vaut pas passation de marché, la conclusion du contrat résultant de l'acceptation de l'offre retenue matérialisée par la signature de l'acte d'engagement par l'acheteur.

11. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ET VOIES DE RECOURS

Renseignements complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leurs études, les candidats devront faire une demande écrite sur le profil d'acheteur du pouvoir

adjudicateur. Pour les renseignements, les demandes devront être adressées sur : www.ladepeche-marchespublics.fr au plus tard 7 jours avant la date limite de remise des offres.

Une réponse sera alors adressée en temps utile à toutes les entreprises ayant retiré le dossier.

Voies de recours :

Les recours suivants seront introduits devant le tribunal du ressort du siège de PROMOLOGIS :

TGI de Bordeaux
30 Rue des Frères Bonie – BP 11403
33077 BORDEAUX CEDEX

Type de recours : Référé précontractuel ou Référé contractuel dans les délais prévus aux articles 1441-1 à 1441-3 du code de procédure civile

Déclaration sur l'honneur

Promologis
Groupe ActionLogement

Nom marché + lot :

Si le déclarant est un sous-traitant, indiquez ci-après le nom de l'entreprise principale :
-

Je soussigné(e)…….

agissant en qualité de…….

au nom et pour le compte de……

ayant son siège social à ……

Déclare sur l'honneur que la société que je représente :

1) **N'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner prévus aux articles L2141-1 à L2141-5 et L2141-7 à L2141-11 du Code de la commande publique et notamment qu'elle est en règle au regard des articles L5212-1 à L5212-11 du Code du travail.**

2) N'a pas fait l'objet d'une condamnation définitive depuis 5 ans pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40, 313-1, 313-3, 314-1, 324-1, 324-5, 324-6, 421-1 à 421-2-4, 421-5, 432-10, 432-11, 432-12 à 432-16, 433-1, 433-2, 434-9, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 ou 450-1 du code pénal, aux articles 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du code général des impôts et pour les marchés publics qui ne sont pas des marchés publics de défense ou de sécurité aux articles 225-4-1 et 225-4-7 du code pénal, ou pour recel de telles infractions, ainsi que pour les infractions équivalentes prévues par la législation d'un autre Etat membre de l'Union européenne. N'a pas de condamnation définitive pour l'une de ces infractions ou pour recel d'une de ces infractions d'un membre de l'organe de gestion, d'administration, de direction ou de surveillance ou d'une personne physique qui détient un pouvoir de représentation, de décision ou de contrôle de la société ;

3) N'a pas été sanctionnée pour méconnaissance des obligations prévues aux articles L. 8221-1, L. 8221-3, L. 8221-5, L. 8231-1, L. 8241-1, L. 8251-1 et L. 8251-2 du code du travail ou qui ont

été condamnées au titre de l'article L. 1146-1 du même code ou de l'article 225-1 du code pénal ;

4) N'a pas été condamné au titre du 5° de l'article 131-39 du code pénal ou n'est pas une personne physique condamnées à une peine d'exclusion des marchés publics ;

5) A mis en œuvre l'obligation de négociation prévue à l'article L2245-5 du code du travail au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la procédure de passation du marché public ;

6) Respecte les dispositions de l'article L1262-4-1 du Code du travail en ce qu'elle s'est acquittée du paiement des sommes dues au titre des amendes prévues aux articles L1263-6, L1264-1, L1264-2 et L8115-1 du Code du travail en cas de détachement de salariés.

Fait à……

Le……

Signature :