

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

REGLEMENT DE CONSULTATION

Référence du marché : DC26-05

Objet du marché :

**Conception d'un prototype d'habitat individuel bois en
accession sociale à la propriété sur le territoire de la
Communauté de communes Cœur Haute Lande**

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR HAUTE LANDE

REMISE DES CANDIDATURES :

Date limite de réception : **26/10/2026**

Heure limite de réception : **12 :00**

Date d'envoi à la publication : **27/07/2026**

Table des matières

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR	3
ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONSULTATION	3
ARTICLE 3 – CONDITIONS DE LA CONSULTATION	3
3-1. Modalités de passation	3
3-2. Procédure de dialogue compétitif.....	3
3-2-1. Principes généraux.....	3
3-2-2. Déroulement de la procédure.....	4
3-2-3. Calendrier Prévisionnel	5
3-3. Variantes	5
3-4. Clause environnementale et sociale	6
3-5. Forme juridique du candidat.....	6
ARTICLE 4 – DESCRIPTION DES PRESTATIONS DU MARCHÉ.....	6
ARTICLE 5 – DOSSIER DE CONSULTATION	6
5-1. Contenu du dossier de consultation	6
5-2. Modification du dossier	6
ARTICLE 6 – CANDIDATURE	7
6-1. Conditions de participation des candidats.....	7
6-2. Pièces de la candidature	7
6-3. Conditions de remise des candidatures.....	8
ARTICLE 7 – COMMISSION DU DIALOGUE.....	8
ARTICLE 8 – SELECTION DES CANDIDATURES.....	8
8-1. Jugement des candidatures	8
8-2. Limitation du nombre de candidatures admises	9
ARTICLE 9 – JUGEMENT DES OFFRES ET ATTRIBUTION DU MARCHÉ	9
ARTICLE 10 – PRIME	10
ARTICLE 11 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	10

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR HAUTE LANDE,
Représentée par son Président, Monsieur Dominique COUTIERE.
24 Place Gambetta
40 630 SABRES
Tel : 05 58 51 03 71
Email : accueil.chl@coeurhautelande.fr

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet la conception d'un prototype en logement individuel bois en accession sociale à la propriété sur le territoire de la Communauté de communes Cœur Haute Lande.

Il s'agit d'un marché de prestation intellectuelles.

Il n'est pas prévu de décomposition en lot.

La classification CPV est : **79311000-7 Services d'études**

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE LA CONSULTATION

3-1. Modalités de passation

La procédure retenue pour la passation du marché est le dialogue compétitif en application des articles L.2124-4, R.2124-3, R.2124-5 et R.2161-24 à R.2161-31 du Code de la commande publique.

Le dialogue compétitif est la procédure dans laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à participer à la procédure en vue de définir ou développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les candidats au dialogue sont invités à remettre une offre.

L'acheteur décide de recourir à la procédure de dialogue compétitif conformément aux dispositions des articles R.2124-5 et R.2124-3-3 du Code de la commande publique car le besoin consiste en une solution innovante qui relève d'une nouvelle méthode organisationnelle dans les pratiques et que le marché public comporte des prestations de conception.

3-2. Procédure de dialogue compétitif

3-2-1. Principes généraux

Les discussions seront menées par l'acheteur dans des conditions de stricte égalité des candidats. L'acheteur s'abstient de donner toute information susceptible d'avantager certains candidats par rapport à d'autres. Il fait bénéficier tous les candidats du même niveau d'information.

Le degré de détail des documents à présenter, les délais de convocation aux auditions et la durée des auditions seront les mêmes pour tous les candidats.

L'acheteur a pendant cette période, l'obligation de réserve sur toute information qui lui serait communiquée par les candidats, afin de respecter la confidentialité, le secret des affaires et l'égalité des candidats d'une part, la propriété intellectuelle des solutions techniques et/ou organisationnelle d'autre part. Cependant, l'acheteur peut révéler aux autres candidats des solutions ou informations

communiquées par un/des candidat/s pour autant que l'acheteur obtienne l'accord de ce/ces candidat/s ou qu'elle ne relève pas du secret des affaires.

3-2-2. Déroulement de la procédure

La consultation se déroulera en plusieurs étapes successives :

→ Etape 1 – Candidature : Sélection de 3 candidats admis à soumissionner

Les candidats admis à participer au dialogue seront choisis sur la base des critères de sélection des candidatures indiqués dans le présent règlement de consultation de la phase candidatures (article 8).

→ Etape 2 – Proposition Initiale : Orientations urbaines, architecturales, environnementales

Sur la base du programme de l'opération et d'un calendrier indicatif les candidats retenus proposent des solutions pour répondre aux besoins, en respectant les exigences minimales fixées dans les documents de consultation.

L'acheteur invite simultanément, via un message de la plateforme demat-ampa, les candidats admis à participer au dialogue à remettre une offre initiale (OI) qui constituera la base des discussions engagées dans le cadre des réunions de dialogue. Le dossier de demande des offres initiales (DDOI) sera à télécharger depuis la plateforme demat-ampa.

Les livrables à présenter seront les suivants :

- Les esquisses des formes urbaines et architecturales qui seront développées dans l'étude de conception objet du présent marché.
- Les axes privilégiés en matière de confort d'été.
- Une note définissant les modes constructifs qui seront privilégiés.
- Optionnellement, la déclinaison d'une innovation constructive majeure défendue par le candidat.

→ Etape 3 – Dialogue : Étude du process de conception du modèle type réutilisable

Le dialogue sera mené avec, à minima, deux réunions en présentiel. Les candidats seront convoqués aux réunions via la messagerie sécurisée de la plate-forme de dématérialisation des marchés publics. En cas de nécessité, l'acheteur pourra organiser des rendez-vous supplémentaires.

Lors d'un premier rendez-vous l'acheteur fera part de ses remarques et ajustements souhaités au regard de l'offre initiale remise par les candidats.

Ce temps sera également l'occasion d'échanger sur les attentes et les besoins du public cible.

Les livrables à présenter seront les suivants :

- Les lots du marché qui seront fabriqués en bois « hors site »
- La part de matériaux biosourcés envisagée dans la construction finale mettant en évidence la part de bois dans le gros œuvre
- Le flux opérationnel (workflow) détaillé présenté sous une forme graphique type logigramme ou équivalent.
- Un prix d'objectif d'un modèle T3

Un deuxième rendez-vous permettra d'échanger sur les éventuels ajustements architecturaux, l'estimation financière sommaire du projet et sa compatibilité avec les plafonds PSLA (prêt social location accession) et les tendances du marché. Cette étape permettra d'échanger plus finement sur

la part de bois et de construction hors-site envisagé ainsi que les piste d'optimisation du workflow afin de trouver des pistes d'économie.

→ **Etape 4- Clôture du dialogue - remise des offres finales.**

L'acheteur envoie aux candidats, un dossier de demande des offres finales (DDOF) et les invite à remettre leur offre finale sur la base de la ou des solutions qu'ils ont présentées et spécifiées au cours du dialogue, dans un délai qui sera précisé dans l'invitation.

L'invitation à remettre une offre finale est adressée aux candidats par voie dématérialisée ; elle mentionne notamment la date et l'heure limites de réception des offres finales.

L'acheteur peut demander des clarifications, précisions ou compléments concernant les offres finales. Ces demandes ne peuvent avoir pour effet de modifier des éléments fondamentaux de l'offre finale ou des caractéristiques essentielles du marché dont la variation est susceptible de fausser la concurrence ou d'avoir un effet discriminatoire.

Les livrables finaux devront reprendre l'ensemble des livrables intermédiaire. Ils seront structurés de la manière suivante :

- Un carnet d'esquisses
- Une maquette 3D numérique
- Une note sur les matériaux utilisés (type de bois et provenance) et les modes constructifs privilégiés valorisant la place du hors site dans la construction ainsi que le modèle d'approvisionnement envisagé
- L'étude de faisabilité économique d'un programme PSLA adapté au territoire
- Le flux opérationnel (workflow) détaillé présenté sous une forme graphique de type logigramme ou équivalent.
- La confirmation du prix d'objectif du T3 et une estimation du modèle T4.

→ **Etape 5- Mise au point des composantes du marché avec l'attributaire :**

Il est possible, en accord avec le soumissionnaire retenu, de procéder à une mise au point des composantes du marché avant sa signature. Cependant, cette mise au point ne peut avoir pour effet de modifier des caractéristiques substantielles de l'offre finale ou du marché dont la variation est susceptible de fausser la concurrence ou d'avoir un effet discriminatoire.

3-2-3. Calendrier Prévisionnel

A titre purement indicatif, le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant :

Etapes	Période
AAPC	Juillet 2026
Sélection des candidatures	Novembre 2026
Remise de l'offre initiale	Janvier 2027
Remise de l'offre intermédiaire	Mars 2027
Clôture du dialogue – Remise de l'offre finale	Juillet 2027
Notification du marché	Septembre 2027

3-3. Variantes

Le marché ne comporte pas de variante.

3-4. Clause environnementale et sociale

Le marché comporte des objectifs environnementaux décrit dans le programme de l'opération.

3-5. Forme juridique du candidat

Le candidat peut se présenter seul ou en groupement.

En cas de groupement conjoint, le mandataire sera solidaire du groupement au stade de l'attribution du marché.

Un même opérateur économique ne pourra être mandataire d'un groupement et co-traitant d'un autre groupement.

ARTICLE 4 – DESCRIPTION DES PRESTATIONS DU MARCHÉ

Le marché de prestations intellectuelles aura pour objet l'adaptation du concept retenu sur le site pilote.

Les attendus du marché sont :

- Adaptation du concept de maison individuelle bois de type 3 et type « petit T4 » au site pilote de Garein comprenant les plans, les études techniques et l'estimation des coûts.
- Intégrer un coût de cession forfaitaire de foncier viabilisé de 15 000€.
- Déclinaison des plans du T3 selon les 4 orientations bioclimatiques, afin de répondre à toutes les implantations autres que celles rencontrées sur le site de Garein.
- Déclinaison détaillée d'un modèle « petit T4 ».
- Ébauche du plan de commercialisation.

ARTICLE 5 – DOSSIER DE CONSULTATION

5-1. Contenu du dossier de consultation

Le dossier d'appel à candidature peut être téléchargé par les candidats sur la plate-forme de dématérialisation des marchés publics : <http://demat-ampa.fr>

Toutes les pièces suivantes sont à télécharger pour composer le dossier de candidature :

- Le présent règlement de la consultation (RC) de la phase candidature
- Le programme de l'opération et ses annexes
- Le tableau de présentation des candidats, des compétences, des moyens et des références (fichier Excel)
- La trame de présentation des références graphiques (fichier PowerPoint)

5-2. Modification du dossier

L'acheteur se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des candidatures. Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi par l'acheteur des modifications aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

ARTICLE 6 – CANDIDATURE

6-1. Conditions de participation des candidats

Le candidat pourra se présenter seul ou sous la forme d'une équipe pluridisciplinaire dotée des compétences nécessaires à la réalisation des prestations objet du marché. Il devra justifier des compétences suivantes par ordre d'importance :

- Opérateur conventionné PSLA,
- Architecte(s) DPLG, DE-HMONP ou justifiant d'un diplôme équivalent,
- Entreprise Construction Bois hors site,
- Thermique / bioclimatique,
- Economie de la construction.

Les candidats sont libres de justifier ces compétences selon l'organisation qu'ils retiendront.

6-2. Pièces de la candidature

Pour présenter leur candidature, les candidats utilisent soit les formulaires DC1 (lettre de candidature) et DC2 (déclaration du candidat) disponible gratuitement sur le site www.economie.gouv.fr, soit le DUME (Document Unique de Marché Européen).

Ils contiendront les éléments indiqués ci-dessous :

1. Les renseignements concernant la situation juridique du candidat ou de chacun des membres du groupement tels que prévus à l'article R2143-3 de Code de la commande publique ;
2. Les renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat ou de chacun des membres du groupement tels que prévus aux articles R2142-6 à 12 du Code de la commande publique :
 - Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles ;
 - Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels ;
3. Les renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique du candidat ou de chacun des membres du groupement tels que prévus aux articles R2142-13 et 14 du Code de la commande publique :
 - Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
 - Indication des titres d'études et professionnels de chaque candidat ;
 - Preuves des niveaux de qualifications professionnelles de chaque candidat (certificats OPQIBI, Qualibat, etc., ou équivalents¹), notamment :
 - ✓ Attestation d'inscription à l'Ordre des architectes ;
 - ✓ Certificats OPQIBI pour les BET correspondant à leur(s) compétence(s) ;
 - ✓ Certificat OPQTECC pour l'économiste de la construction.
4. Une présentation du groupement sur deux pages maximums mettant en évidence les compétences et la complémentarité de chacun des membres du groupement.

5. Le tableau de présentation du candidat individuel ou des membres du groupement joint, dûment complété (fichier Excel).
6. Une présentation graphique (1 planche par opération, format PPT) de 3 opérations parmi l'ensemble des références présentées au tableau de présentation.

6-3. Conditions de remise des candidatures

Les candidats ont l'obligation de déposer leur candidature en ligne par voie électronique sur le profil d'acheteur, à l'adresse suivante : <https://demat-ampa.fr>.

Le dépôt électronique des candidatures exige la création d'un compte sur la plate-forme. L'ouverture d'un compte est gratuite.

Si plusieurs candidatures sont présentées par le même candidat, les plis précédemment déposés par l'entreprise seront rejetés sans être ouverts. Seul le dernier pli sera retenu et ouvert.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des candidatures.

Nb : Il est fortement recommandé de prendre connaissance des prérequis techniques du profil acheteur et de tester la configuration de l'ordinateur quelques jours avant le dépôt d'une offre. Ces modalités sont directement accessibles à l'adresse suivante : <https://demat-ampa.fr>

En cas de difficulté, le profil acheteur dispose d'une assistance technique.

ARTICLE 7 – COMMISSION DU DIALOGUE

L'acheteur met en place une commission de dialogue qui aura pour mission de l'assister dans la procédure de consultation et dans le déroulé du dialogue compétitif.

L'acheteur a constitué une commission de dialogue composée à minima des personnalités suivantes :

- Des élus de la Communauté de communes (3)
- Des techniciens de la Communauté de communes (2)
- L'architecte conseil de la Communauté de communes

L'acheteur se réserve la possibilité d'inviter à siéger en commission des experts tels que à minima :

- Un représentant de la filière bois (FIBOIS)
- Les financeurs et partenaires institutionnels (Région, département, Etat, PNR Landes de Gascogne)
- Les experts associés invités.

ARTICLE 8 – SELECTION DES CANDIDATURES

8-1. Jugement des candidatures

Après vérification de la conformité des candidatures, complétude et recevabilité des candidatures au vu des articles 6-1 et 6-2 du présent règlement de la consultation, elles seront jugées et classées selon les critères suivants :

Critères
1-Qualité du candidat individuel ou du groupement proposé : Cohérence des capacités professionnelles, techniques et financières par rapport à l'opération sur la base des qualifications, des moyens humains et techniques et des chiffres d'affaires présentés et de la pertinence de la composition de l'équipe sur la base de la présentation du candidat individuel ou du groupement (pièces 1 à 4 de la candidature).
2-Qualité des références présentées par le candidat individuel ou le groupement, relatives à des opérations de complexité et d'importance similaires sur la base du tableau de présentation (pièce de la candidature 5).
3-Qualité de la conception architecturale des références illustrées présentées par le candidat individuel ou le groupement sur la base de la présentation graphique (pièce de la candidature 6).

La commission de dialogue dresse un procès-verbal d'examen des candidatures et formule un avis motivé sur la liste des candidats à retenir.

8-2. Limitation du nombre de candidatures admises

L'acheteur, au vu de l'avis de la commission de dialogue, arrête la liste des candidats admis à soumissionner à la Phase de dialogue.

Conformément aux articles R2142-15 à 18 du Code de la commande publique : l'acheteur retiendra 3 candidats admis à soumissionner.

Si le nombre de candidats satisfaisant aux critères de sélection est inférieur à ce nombre, l'acheteur poursuivra la procédure avec les candidats ayant les capacités requises.

ARTICLE 9 – JUGEMENT DES OFFRES ET ATTRIBUTION DU MARCHÉ

Le niveau de remise de l'offre finale demandée sera d'un niveau à minima avant-projet sommaire (APS). Le détail de l'offre à remettre sera précisé dans le Règlement de la Consultation de la Phase offre.

Le jugement des offres sera effectué dans les conditions prévues aux articles R2152-1 à 7 du Code de la commande publique et donnera lieu à un classement des offres.

Les critères intervenant pour le jugement des offres sont les suivants :

- 1. Prix de sortie et valeur économique**
- 2. Qualité de la conception**
- 3. Approche bioclimatique**
- 4. Matériaux biosourcés et mode constructif bois hors site**
- 5. Méthodologie et processus**

Ces critères seront décomposés en sous-critères précisés au Règlement de la Consultation de la Phase offre ou dans la lettre de consultation qui sera adressée aux candidats admis à présenter une offre finale sur la plateforme de dématérialisation des marchés publics <https://demat-ampa.fr>. Une pondération sera attribuée à chacun de ces sous-critères.

La collectivité sélectionnera l'attributaire après avis de la commission du dialogue.

ARTICLE 10 – PRIME

Une prime non actualisable et non révisable sera accordée aux candidats ayant participé au dialogue. Elle sera versée en deux fois comme suit :

- Un montant de 15 000€ pour chacun des groupements ayant remis une offre initiale conforme aux exigences du programme et au dossier de demande de l'offre initiale ;
- Un montant de 20 000€ pour chacun des groupements ayant remis une offre finale conforme aux exigences du programme et au dossier de demande de l'offre finale.

Cette prime sera payée au groupement sur présentation d'une facture avec indication le cas échéant de la répartition aux autres partenaires, cotraitants.

La rémunération du titulaire du marché public tient compte de la prime qu'il a reçue.

ARTICLE 11 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir avant la date limite de remise des offres, au plus tard huit jours avant la date limite de remise des offres une demande écrite via la plateforme de dématérialisation des marchés publics.

Une réponse sera alors adressée en temps utile à tous les candidats ayant retiré le dossier.