



Règlement de consultation

Saint-Perdon – réhabilitation de La Terrasse

[Date limite de réception des candidatures : Vendredi 11 septembre 2026 à 12h00](#)

Table des matières

I.	Objet et étendue de la consultation	1
I.1.	Objet	1
I.2.	Pouvoir adjudicateur.....	1
I.3.	Nature et forme du marché	1
I.4.	Décomposition	1
I.5.	Enveloppe prévisionnelle de travaux	2
I.6.	Calendrier prévisionnel du projet	2
I.7.	Nomenclature	2
II.	Conditions de la procédure	3
II.1.	Capacités techniques et professionnelles.....	3
II.2.	Modalités administratives communes.....	3
II.3.	Phase 1 - candidature	5
II.4.	Phase 2 - offre	6

I. Objet et étendue de la consultation

I.1. Objet

La présente consultation porte sur une mission de maîtrise d'œuvre (MOE) complète pour la réhabilitation du bâtiment historique de l'ancien hôtel-restaurant « La Terrasse » à Saint-Perdon (40).

I.2. Pouvoir adjudicateur

Le pouvoir adjudicateur est la commune de Saint-Perdon, représentée par :

M. le Maire de Saint-Perdon
20 rue de la Mairie
40 090 Saint-Perdon

I.3. Nature et forme du marché

La procédure est une procédure adaptée restreinte comportant une phase de sélection des candidatures puis une phase de remise et de négociation des offres avec les candidats sélectionnés.

I.4. Décomposition

Missions

Dans tous les cas, le marché couvre les missions suivantes, telles que définies aux articles R2431-1 à 37 du code de la commande publique :

- études de diagnostic (DIA),
- études d'avant-projet (AVP), y compris autorisations administratives et assistance pendant leur instruction,
- études de projet (PRO),
- assistance pour la passation des marchés publics de travaux (ACT),
- examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse établies par les entreprises et délivrance de leur visa ; participation aux travaux de la cellule de synthèse (VISA),
- direction de l'exécution des travaux (DET),
- ordonnancement, pilotage et coordination du chantier (OPC),
- assistance lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement (AOR), y compris constitution et remise du DCE.

Tranches

Le marché objet de la présente consultation est composé de deux tranches :

- une tranche ferme de mise en indépendance du bâtiment historique, de réhabilitation de son enveloppe, de l'aménagement du rez-de-rue bas et du rez-de-terrasse afin d'accueillir à nouveau un restaurant, l'aménagement des espaces extérieurs
- une tranche optionnelle d'aménagement du niveau R+1 pour de l'hébergement temporaire (éventuellement touristique).

Lots

Le marché n'est pas décomposé en lots.

I.5. Enveloppe prévisionnelle de travaux

Le montant prévisionnel des travaux est en cours de consolidation, dans l'attente des résultats de l'étude en cours, mais l'estimation à ce stade se situe à 675 k€ HT pour la tranche ferme.

Le contenu précis, le programme et l'enveloppe financière de la tranche optionnelle seront arrêtés avant l'envoi du dossier de consultation aux candidats admis à remettre une offre.

Les candidats sont informés que le pouvoir adjudicateur peut, conformément à l'article R2185-1 du code de la commande publique, décider à tout moment de déclarer sans suite la procédure pour motif d'intérêt général.

I.6. Calendrier prévisionnel du projet

Le calendrier prévisionnel de la consultation et du projet sont les suivants :

- Date limite de remise des candidatures : **vendredi 11 septembre 2026 à 12h00**
- Date prévisionnelle de notification des candidats retenus : vendredi 25 septembre
- Date limite prévisionnelle de réception des offres : vendredi 30 octobre à 12h
- Date prévisionnelle d'audition des candidats : mi-novembre
- Début prévisionnel de la phase conception : début décembre
- Début prévisionnel de la phase travaux : juin 2027
- Fin prévisionnelle des travaux de la tranche ferme : T1 2028

I.7. Nomenclature

Les classifications principales et conformes au vocabulaire commun des marchés européens (CPV) sont :

71221000-3 - Services d'architecture pour les bâtiments

71300000-1 - Services d'ingénierie

71242000-6 - Préparation du projet et de la conception, estimation des coûts.

II. Conditions de la procédure

II.1. Capacités techniques et professionnelles

Compétences exigées

Une personne habilitée à exercer la profession d'architecte en France (inscription à l'Ordre des architectes ou équivalent) devra être le référent de la mission, et membre de la structure candidate (en l'absence d'un groupement) ou mandataire (en cas de groupement).

L'équipe candidate devra en outre être dotée des compétences suivantes :

- structure,
- thermique et fluides,
- acoustique,
- économie de la construction,
- ordonnancement, pilotage et coordination.

Des compétences en réhabilitation d'une part, et en conception de lieux de restauration d'autre part, seront appréciées.

Expérience professionnelle

Le candidat doit présenter des garanties relatives à l'expérience professionnelle, en rapport avec les prestations confiées dans le cadre de la présente consultation.

Les opérateurs nouvellement créés peuvent indiquer les expériences acquises antérieurement, sous réserve d'une présentation explicite et sans équivoque sur les entités contractantes et l'étendue de leur intervention sur les projets présentés.

II.2. Modalités administratives communes

Forme juridique du candidat

Les candidats peuvent répondre à la consultation à titre individuel ou sous la forme d'un groupement momentané d'entreprises.

En cas de candidature sous la forme d'un groupement :

- si le groupement est conjoint, le mandataire du groupement est obligatoirement solidaire,
- en application de l'article R. 2142-23 du code de la commande publique, un opérateur économique ne peut être mandataire que d'un seul groupement.

Capacités juridiques, économiques et financières.

Les candidats ne doivent pas entrer dans l'un des cas d'exclusions prévus aux articles L. 2141-1 à L2141-5 ou L. 2141-7 à L. 2141-10 du code de la commande publique.

Lorsque le candidat est en situation de redressement judiciaire, il est dans l'obligation de préciser à quel stade en est la procédure.

Le candidat doit présenter des garanties économiques et financières suffisantes en rapport aux prestations confiées dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre. Les opérateurs économiques nouvellement créés doivent apporter la preuve de leurs capacités financières par tout moyen de preuve approprié, notamment par une déclaration appropriée de banques.

Conformément à l'article R. 2142-12 du code de la commande publique, le maître d'ouvrage exige des candidats qu'ils disposent d'une assurance permettant de couvrir les risques liés à l'exercice de la maîtrise d'œuvre et présentant un niveau de garanties approprié et suffisant pour la mission de maîtrise d'œuvre objet du marché.

Modalités de retrait des dossiers de consultation et de dépôt des dossier de candidature et offre

Le dossier de consultation peut être consulté et téléchargé à l'adresse suivante :

<https://demat-ampa.fr/entreprise>

Le candidat devra s'identifier avant téléchargement du dossier de consultation afin d'être informé en cas de modification de la consultation et d'être notifié de la publication des échanges de questions / réponses.

Dossiers incomplets et demandes de précisions / compléments

En application de l'article R. 2144-2 du code de la commande publique, si des pièces ou informations dont la présentation était réclamée sont absentes ou incomplètes, le maître d'ouvrage pourra demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai de 7 jours, identique pour tous.

Le pouvoir adjudicateur se réserve également la possibilité de demander des précisions aux candidats si les éléments remis ne sont pas clairs ou incohérents entre eux.

Renseignements complémentaires

Les échanges et demandes de renseignement complémentaires devront passer exclusivement par la plateforme précitée. Des questions pourront être formulées jusqu'à dix jours calendaires avant la clôture de la phase de consultation.

Toute demande formulée en dehors de la plateforme, ou hors délai, sera ignorée.

Les réponses seront communiquées à l'ensemble des candidats ayant retiré le dossier sur la plateforme, au plus tard 5 jours calendaires avant la clôture de la phase de consultation.

Modification de la consultation

La maîtrise d'ouvrage se réserve le droit de modifier la consultation jusqu'à 5 jours calendaires avant la clôture de la phase de consultation. Si les modifications sont importantes, le délai de réception des dossiers sera prolongé proportionnellement à cette importance.

Visite de site

Les candidats pourront solliciter une visite de site, en phase candidature ou en phase offre, sous réserve du respect d'un préavis de 2 jours ouvrables. Cette visite devra se dérouler en semaine (hors week-end), entre 9h et 17h15.

Une **visite de site est obligatoire pour les candidats admis à déposer une offre**. Elle pourra avoir été réalisée en phase candidature ou en phase offre. Une attestation sera à réclamer en mairie le jour de la visite, et à produire dans le dossier d'offre.

Variantes

Les variantes ne sont pas acceptées.

Langue et devise

L'ensemble des documents et échanges se dérouleront en langue française. Les propositions financières devront être formulées en euros (€), en distinguant la TVA applicable.

Litiges

En cas de litige, le tribunal compétent est le :

Tribunal administratif de Pau
Villa Noulibos - 50, Cours Lyautey
64010 Pau Cedex
05 59 84 94 40 / greffe.ta-pau@juradm.fr
<https://pau.tribunal-administratif.fr>

II.3. Phase 1 - candidature

Composition du dossier de consultation

- le présent règlement de consultation,
- le dossier de présentation du site et du périmètre d'intervention,
- les plans de niveau issus du relevé géomètre en cours

Contenu du dossier de candidature à produire

Le dossier de candidature devra contenir les éléments suivants :

- éléments administratifs :
 - formulaires DC1 et DC2 ou DUME,
 - copie du ou des jugements prononcés si le candidat est en redressement judiciaire, en application de l'article R. 2143-9 du code de la commande publique,
 - attestation d'assurance pour les risques professionnels,
 - attestation de vigilance URSSAF et attestation de régularité fiscale,
- note de présentation de l'équipe :
 - composition et organisation de l'équipe dédiée à la réalisation des prestations (structures et personnes mobilisées) avec la répartition envisagée des tâches,
 - CV et qualifications professionnelles des personnes mobilisées
- note de présentation de références (2p. A4 maxi par référence) :
 - un maximum de 5 références pertinentes pour l'ensemble du groupement, réalisées ou en cours, où seront précisés a minima :
 - une présentation succincte du projet et de la mission réalisée par la structure candidate
 - le maître d'ouvrage et une personne à contacter,
 - le lieu et la période de la mission,
 - montant des travaux et nature précise des prestations exécutées par le membre de l'équipe concerné,
 - un ou plusieurs extraits de livrables,
 - une attention particulière sera portée sur les références en rénovation et/ou en aménagement de restaurant.

Critères de sélection des candidatures

Les candidatures recevables seront classées selon les critères pondérés suivants :

- compétences et moyens (50%) : appréciés d'après l'adéquation entre les capacités techniques et professionnelles demandées et la note de présentation de l'équipe. En cas de groupement, l'appréciation portera également sur la cohérence et la complémentarité des membres du groupement entre eux.
- références (50%) : appréciées d'après la proximité avec la nature et la complexité de l'opération, le niveau de mission réellement exécuté, la qualité architecturale et technique visible dans les documents remis

Nombre de candidats admis à déposer une offre

Les 3 meilleurs dossiers de candidatures classés selon les critères précités seront admis à déposer une offre, sous réserve d'un nombre de candidatures recevables suffisant.

Date limite de candidature

Les dossiers de candidature devront être déposés sur la plateforme dématérialisée au plus tard le **vendredi 11 septembre 2026 à 12h.**

II.4. Phase 2 - offre

Composition du dossier de consultation transmis aux candidats sélectionnés

- le présent règlement de consultation, éventuellement mis à jour,
- le rapport de l'étude structure en cours,
- le dossier complet du relevé géomètre en cours (avec coupes, élévations, et topographie des extérieurs),
- le programme du projet,
- le CCTP,
- le CCAP,
- le cadre de décomposition du prix global et forfaitaire,
- le projet d'acte d'engagement.

Les compléments apportés au règlement de consultation de la phase offre pourront notamment porter sur le contenu détaillé des documents à remettre, le déroulement des auditions et les modalités de notation du prix. Ils ne modifieront pas les critères d'attribution, leur pondération ni le nombre de candidats admis à remettre une offre.

Contenu du dossier d'offre à produire

- attestation de visite,
- note méthodologique présentant :
 - l'analyse critique du programme, de l'enveloppe prévisionnelle et du calendrier ;
 - l'identification des principales contraintes et points de vigilance techniques, réglementaires, fonctionnels et économiques ;
 - la méthode proposée pour établir le diagnostic, étudier les scénarios et arrêter le parti architectural ;
 - l'analyse de l'adéquation de l'enveloppe prévisionnelle avec le programme et identification des principaux risques de dépassement
 - la méthode de maîtrise des coûts, des délais et des interfaces entre les différents usages du bâtiment.

Aucune proposition de conception, représentation graphique, solution technique dimensionnée ou contre-projet n'est attendue à ce stade,

- l'acte d'engagement complété (notamment la proposition financière) et signé,
- le CCTP signé.

Critères de jugement des offres

Les offres régulières, acceptables et appropriées, et qui n'ont pas été rejetées en application des articles R. 2152-3 à R. 2152-5 et R. 2153-3 du code de la commande publique, sont classées par ordre décroissant en appliquant les critères d'attribution suivants :

- valeur technique (70%) :
 - compréhension des enjeux, contraintes et risques de l'opération : 20 % ;
 - méthode de conception et de maîtrise de la qualité architecturale, technique et environnementale : 30 % ;
 - méthode de maîtrise des coûts et du calendrier : 20 %
- prix (30%).

Audition et négociations

Une audition de chaque soumissionnaire ayant remis une offre qui n'a pas été rejetée comme irrégulière, inacceptable ou inappropriée sera organisée afin de permettre une présentation et un échange direct sur les propositions. Ces auditions se dérouleront de préférence en présentiel.

Les auditions se dérouleront selon un format, une durée et des thèmes identiques pour tous les soumissionnaires. Les modalités de ces auditions (date, déroulé, etc) seront précisées dans le dossier de consultation communiqué en phase offre.

L'audition ne constitue pas un critère d'attribution autonome. Les précisions ou engagements formulés oralement ne seront pris en compte que s'ils sont intégrés à l'offre finale écrite.

À l'issue des auditions, le pouvoir adjudicateur pourra engager une négociation avec l'ensemble des soumissionnaires auditionnés. Les thèmes de négociation pourront porter sur les aspects techniques, méthodologiques, calendaires et financiers des offres, sans modifier les caractéristiques substantielles du marché.

À l'issue de la négociation, chaque soumissionnaire auditionné sera invité, dans des conditions et délais identiques, à remettre une offre finale. Seules les offres finales feront l'objet du classement définitif.

La commune se réserve cependant la possibilité d'attribuer le marché sur les offres initiales sans négociation.

Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres initiales est fixé à 120 jours à compter de leur date limite de réception. En cas de remise d'offres finales après négociation, les soumissionnaires seront invités à confirmer la validité de leur offre pendant 120 jours à compter de la date limite fixée pour leur remise.