COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR
Département des Landes — 18 avenue de Paris — 40150 Soorts-Hossegor

MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du Sporting Casino

Montage juridique et domanial · programmation et ligne de partage · économie et financement · conduite d'opération amont

RC

Règlement de la consultation

Procédure	Procédure adaptée (articles L. 2123-1 et R. 2123-1 du code de la commande publique), marché à tranches (articles R. 2113-4 à R. 2113-6)
Référence du marché	2026_17
Date et heure limites de remise des offres	Vendredi 11 décembre 2026 à 12 h 00
Profil d'acheteur	https://demat-ampa.fr/entreprise
Version	V1

1. Objet de la consultation

La commune de Soorts-Hossegor consulte en vue de confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du Sporting Casino, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques, exploité pour partie sous délégation de service public (casino). La mission est une assistance générale à caractère juridique, administratif, financier et technique. Elle couvre le montage juridique et domanial, la programmation et la ligne de partage entre la commune et les opérateurs privés, l'économie et le financement, et la conduite d'opération en phase amont jusqu'à la désignation de la maîtrise d'œuvre. Elle ne comporte aucune prestation de conception ni de maîtrise d'œuvre. Elle est décrite au cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

Acheteur	Commune de Soorts-Hossegor — 18 avenue de Paris — 40150 Soorts-Hossegor, représentée par le Maire
Service en charge de la consultation	Service de la commande publique
Service en charge du suivi de l'exécution	Direction générale des services
Code CPV principal	71241000-9 Études de faisabilité, service de conseil, analyse — complémentaires : 79111000-5 (conseil juridique), 79412000-5 (conseil en gestion financière), 71311000-1 (conseil en génie civil)
Lieu d'exécution	Soorts-Hossegor (40150) et locaux du titulaire

2. Caractéristiques du marché

2.1. Forme

Marché public de prestations intellectuelles, à tranches (articles R. 2113-4 à R. 2113-6 du code de la commande publique) : une tranche ferme et quatre tranches optionnelles.

Tranche	Objet	Durée d'exécution
Tranche ferme	Cadrage : audit de l'acquis, montage et domanialité, ligne de partage, position de l'État, coordination architecturale, continuité de la délégation du casino, scénarios et calendrier	8 semaines
Tranche optionnelle 1	Montage juridique et sélection des opérateurs	12 mois
Tranche optionnelle 2	Programmation et ligne de partage	4 mois
Tranche optionnelle 3	Économie et financement	6 mois
Tranche optionnelle 4	Conduite d'opération amont, jusqu'à la notification du marché de maîtrise d'œuvre ou au dépôt du permis modificatif s'il est postérieur	12 mois au plus

Les tranches optionnelles sont affermies par ordre de service, ensemble ou séparément, dans un délai de dix-huit mois à compter de la notification du marché. Aucune indemnité d'attente ni de dédit n'est due en cas d'affermissement tardif ou de non-affermissement. La durée totale du marché ne peut excéder trente-six mois.

2.2. Allotissement

Le marché n'est pas alloti. Les quatre domaines de la mission portent sur un même objet, la définition d'une opération dont le montage, le programme, l'économie et la conduite sont interdépendants ; leur dévolution en lots séparés rendrait techniquement difficile l'exécution des prestations, en multipliant les interfaces entre prestataires sur des décisions qui doivent être prises ensemble, et risquerait de la rendre financièrement plus coûteuse (article L. 2113-11 du code de la commande publique). La pluridisciplinarité requise est ouverte aux groupements et à la sous-traitance.

2.3. Prix

Prix global et forfaitaire par tranche, décomposé dans l'annexe financière (décomposition du prix et des temps prévisionnels). Les prix de la tranche ferme sont fermes ; ceux des tranches optionnelles sont fermes et actualisables dans les conditions du CCAP. Les temps et taux journaliers portés dans l'annexe financière servent à apprécier la cohérence de l'offre et à chiffrer d'éventuelles prestations complémentaires ; ils ne font pas du marché un marché à prix unitaires.

2.4. Variantes et prestations supplémentaires

Les variantes ne sont pas autorisées. Aucune prestation supplémentaire éventuelle n'est demandée.

2.5. Groupements et sous-traitance

- Les opérateurs économiques peuvent se présenter seuls ou en groupement conjoint ou solidaire. La forme du groupement est libre au stade de la candidature et de l'offre. En cas de groupement conjoint, le mandataire est solidaire de chacun des membres pour l'exécution du marché (article R. 2142-24 du code de la commande publique).
- Un même opérateur ne peut être mandataire de plus d'un groupement. Un même opérateur ne peut présenter plusieurs offres, en agissant à la fois en candidat individuel et en membre d'un ou plusieurs groupements, ou en membre de plusieurs groupements.
- La sous-traitance est admise dans les conditions du code de la commande publique. Les sous-traitants connus à la remise de l'offre sont déclarés dans l'offre (formulaire DC4 ou équivalent), avec les prestations confiées et leurs capacités. Les compétences juridique, économique, de programmation et de conduite d'opération exigées à l'article 5.3 peuvent être apportées par un membre du groupement ou par un sous-traitant déclaré.
- Le groupement ou l'opérateur désigne un chef de projet, interlocuteur unique de la commune pour toute la durée du marché.

3. Procédure

Le marché est passé selon une procédure adaptée (articles L. 2123-1 et R. 2123-1 du code de la commande publique), la valeur estimée du besoin, toutes tranches comprises, étant inférieure au seuil européen applicable aux marchés de services des collectivités territoriales. La commune se réserve la faculté de négocier (article 8). Elle peut attribuer le marché sur la base des offres initiales sans négociation.

Calendrier prévisionnel

Étape	Date
Publication de l'avis	Novembre 2026
Date limite de réception des questions	Mardi 1er décembre 2026, 12 h 00
Date limite de réponse aux questions	Vendredi 4 décembre 2026
Date et heure limites de remise des offres	Vendredi 11 décembre 2026, 12 h 00
Négociation et auditions éventuelles	Du 17 au 22 décembre 2026
Attribution et notification	Janvier 2027
Démarrage de la tranche ferme	Dès la notification

4. Dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend :

- le présent règlement de la consultation (RC) ;
- l'acte d'engagement (AE) et ses annexes ;
- le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) ;
- le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) ;
- l'annexe financière : décomposition du prix et des temps prévisionnels (DPTP), au format tableur ;
- le cadre de mémoire technique ;
- la note de contexte de l'opération et les documents de contexte énumérés à l'article 11 du CCTP ;
- les formulaires DC1, DC2 et DC4 (facultatifs, le DUME est accepté).

Le dossier est téléchargeable gratuitement sur le profil d'acheteur. Les candidats sont invités à s'identifier lors du téléchargement pour recevoir les éventuelles modifications et réponses aux questions. La commune peut apporter des modifications de détail au dossier au plus tard six jours avant la date limite de remise des offres ; les candidats en tiennent compte sans pouvoir élever de réclamation. Si une modification substantielle l'exige, la date limite est reportée.

5. Candidature

5.1. Pièces de la candidature

- Lettre de candidature et habilitation du mandataire (DC1 ou DUME), avec déclaration sur l'honneur que le candidat n'entre dans aucun cas d'exclusion (articles L. 2141-1 à L. 2141-11 du code de la commande publique).
- Déclaration du candidat (DC2 ou DUME) pour chaque membre du groupement et chaque sous-traitant déclaré.
- Chiffre d'affaires global des trois derniers exercices disponibles. Aucun niveau minimal n'est exigé.
- Attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle en cours de validité.

- Références : liste des principales prestations exécutées au cours des cinq dernières années, avec pour chacune le maître d'ouvrage, l'objet, le montant, la date, le rôle exact tenu et, si possible, un contact. Les références sont classées par domaine de compétence (article 5.3).
- Moyens humains : effectifs, qualifications, et CV des intervenants proposés (trois pages au plus par CV).
- Le cas échéant, pour les professions réglementées (avocat, notaire), justificatif d'inscription.

5.2. Capacités d'autres opérateurs

Le candidat peut s'appuyer sur les capacités d'autres opérateurs, quelle que soit la nature juridique des liens qui les unissent, en justifiant qu'il en disposera pour l'exécution du marché (article R. 2142-3 du code de la commande publique).

5.3. Conditions de participation

Le candidat, seul, en groupement ou avec ses sous-traitants déclarés, justifie des quatre compétences suivantes, par au moins une référence comparable de moins de cinq ans dans chacune :

Compétence	Référence attendue
Juridique	Montage juridique et domanial d'une opération publique avec occupation privative ou concession (BEA, AOT, concession, déclassement, division en volumes), ou délégation de service public ; une référence relative à un casino ou à un équipement de loisirs est souhaitée, sans être exigée
Économique et financière	Étude de modèle économique d'activités commerciales ou de loisirs, ou plan de financement et trajectoire budgétaire d'une opération d'équipement public
Programmation	Programmation d'un équipement public en réhabilitation
Conduite d'opération	Assistance à maîtrise d'ouvrage ou conduite d'opération en phase amont d'une opération publique de réhabilitation, comprenant une consultation de maîtrise d'œuvre

Au moins une référence, tous domaines confondus, porte sur un immeuble protégé au titre des monuments historiques ou situé dans un site patrimonial remarquable. Les candidatures qui ne satisfont pas à ces conditions sont écartées, après mise en œuvre, le cas échéant, de la faculté de régularisation prévue à l'article R. 2144-2 du code de la commande publique.

6. Offre

L'offre comprend :

1. L'acte d'engagement complété, avec la décomposition par tranche (montant HT, TVA, TTC par tranche et total) et ses annexes 1 et 2. La signature n'est pas exigée au stade du dépôt ; elle sera demandée à l'attributaire.
2. L'annexe financière (DPTP) complétée dans son intégralité, au format tableur non protégé, sans modification des formules : jours par profil et par tranche, taux journaliers, montants. Le total de la DPTP est égal au montant de l'acte d'engagement.
3. Le mémoire technique établi selon le cadre fourni, de vingt-cinq pages A4 au plus hors CV, références et annexes A et B du cadre, comprenant notamment : la compréhension des enjeux de l'opération ; la méthode proposée pour la tranche ferme, semaine par semaine, et pour chaque

tranche optionnelle ; l'équipe, l'organisation du groupement, la répartition des tâches et les intervenants clés ; le dispositif de transfert de compétences ; la démarche environnementale de la prestation ; les points d'alerte et hypothèses identifiés par le candidat.

4. Une déclaration d'absence de conflit d'intérêts, signée par chaque membre du groupement et chaque sous-traitant déclaré, attestant de l'absence de lien d'intérêt avec le délégataire actuel du casino, avec tout opérateur ayant manifesté son intérêt pour l'exploitation d'espaces du Sporting Casino, et avec la maîtrise d'œuvre de 2019-2024, et prenant acte des interdictions de l'article 6 du CCAP.
5. Le cas échéant, les déclarations de sous-traitance (DC4).

Une offre dont le mémoire technique ou la DPTP est absent ou manifestement incomplet est irrégulière. La commune peut inviter les soumissionnaires à régulariser les offres irrégulières dans les conditions de l'article R. 2152-2 du code de la commande publique, sous réserve qu'elles ne soient pas anormalement basses.

7. Jugement des offres

Les offres régulières, acceptables et appropriées sont classées selon les critères pondérés suivants (article R. 2152-7 du code de la commande publique) :

Critère	Pondération	Sous-critères et éléments d'appréciation
Valeur technique	45 %	1. Compréhension des enjeux de l'opération et des préalables (domanialité, délégation, subventions, patrimoine, deux maîtrises d'ouvrage) : 10 points 2. Méthode : déroulé de la tranche ferme semaine par semaine, méthode de chaque tranche optionnelle, livrables, instances, calendrier : 15 points 3. Équipe : adéquation des compétences aux quatre domaines, organisation du groupement, intervenants clés et leur disponibilité, chef de projet : 12 points 4. Dispositif de transfert de compétences vers la maîtrise d'ouvrage : mode d'exécution, ateliers, capitalisation : 8 points
Performance environnementale de la prestation	10 %	5. Organisation de la prestation limitant son empreinte : regroupement des déplacements, réunions à distance, dématérialisation, engagements mesurables : 5 points 6. Prise en compte, dans les méthodes proposées, des exigences environnementales de l'opération : performance énergétique d'un bâtiment protégé, coût global, réemploi, conditions de co-activité : 5 points
Prix	45 %	Montant total HT de l'acte d'engagement, tranche ferme et tranches optionnelles comprises. Note = 45 × (prix de l'offre la moins-disante parmi les offres classées / prix de l'offre examinée).

Chaque sous-critère de la valeur technique et de la performance environnementale est noté sur une échelle de 0 à 5 (0 : absent ou hors sujet ; 1 : très insuffisant ; 2 : insuffisant ; 3 : satisfaisant ; 4 : très satisfaisant ; 5 : excellent, précis et directement opérationnel), puis ramené à sa pondération. Les notes sont établies au vu des seuls éléments de l'offre ; les renvois à des plaquettes ou à des procédures

internes génériques ne sont pas pris en compte. Les engagements du mémoire technique sont contractuels.
Les offres sont classées par ordre décroissant de la note globale sur 100. En cas d'égalité, l'offre ayant la meilleure note de valeur technique est classée première. La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation pour motif d'intérêt général.

Une offre dont le prix paraît anormalement bas fait l'objet d'une demande de justification dans les conditions des articles L. 2152-5 et L. 2152-6 et R. 2152-3 à R. 2152-5 du code de la commande publique.

8. Négociation et auditions

- Après une première analyse, la commune peut engager une négociation avec les trois soumissionnaires les mieux classés au plus, ou avec tous si leur nombre est inférieur ou égal à trois. La négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre, prix compris, à l'exclusion des caractéristiques substantielles du besoin et des critères de jugement.
- La négociation se déroule par écrit et, si la commune le décide, au cours d'une audition d'une heure environ, à Soorts-Hossegor ou à distance, à laquelle participent le chef de projet proposé et les intervenants clés. Les soumissionnaires sont convoqués au moins cinq jours à l'avance.
- À l'issue de la négociation, les soumissionnaires remettent une offre finale dans le délai fixé par la commune. Les offres finales sont analysées selon les critères de l'article 7. L'égalité de traitement et la confidentialité des offres sont garanties tout au long de la négociation.
- La commune peut décider d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociation.

9. Délai de validité des offres

Cent vingt jours à compter de la date limite de remise des offres.

10. Conditions de remise des offres

- Les candidatures et les offres sont transmises exclusivement par voie électronique sur le profil d'acheteur de la commune, avant la date et l'heure limites. Les plis transmis hors délai ou par un autre moyen ne sont pas examinés.
- Formats acceptés : PDF, formats bureautiques ouverts ou Microsoft Office ; l'annexe financière est remise au format tableur. Taille maximale et modalités techniques : celles du profil d'acheteur.
- Une copie de sauvegarde peut être transmise sur support physique ou par voie électronique, sous pli fermé portant la mention « copie de sauvegarde », dans les conditions de l'arrêté du 22 mars 2019 relatif aux copies de sauvegarde.
- La signature électronique n'est pas exigée au stade du dépôt. L'attributaire signe l'acte d'engagement, par signature électronique ou manuscrite, dans le délai fixé par la commune.
- Les documents sont rédigés en français ou accompagnés d'une traduction. Les montants sont exprimés en euros.

11. Questions et renseignements

Les questions sont posées exclusivement par l'intermédiaire du profil d'acheteur, au plus tard le mardi 1er décembre 2026 à 12 h. Les réponses sont publiées sur le profil d'acheteur, à l'attention de tous les candidats identifiés, au plus tard le vendredi 4 décembre 2026. Aucune visite de site n'est organisée au stade de la consultation ; une visite est organisée au démarrage de la tranche ferme.

12. Attribution

L'attributaire pressenti produit, dans un délai de dix jours à compter de la demande, les attestations et certificats prévus aux articles R. 2143-6 à R. 2143-10 du code de la commande publique (régularité fiscale et sociale, le cas échéant liste des travailleurs étrangers, extrait d'immatriculation), pour lui-même, chaque membre du groupement et chaque sous-traitant déclaré, ainsi que l'attestation d'assurance définitive et l'acte d'engagement signé. À défaut, son offre est rejetée et l'offre suivante est retenue.

Les soumissionnaires évincés sont informés du rejet de leur offre (article R. 2181-1 du code de la commande publique). La commune respecte un délai d'au moins six jours entre cette information et la signature du marché.

13. Voies et délais de recours

Tribunal administratif de Pau — 50 cours Lyautey, BP 543, 64010 Pau Cedex — télérecours : www.telerecours.fr. Référé précontractuel (articles L. 551-1 et suivants du code de justice administrative) jusqu'à la signature du marché ; référé contractuel (articles L. 551-13 et suivants) dans les délais de l'article R. 551-7 ; recours en contestation de la validité du contrat dans les deux mois de la publicité de sa signature.

14. Données personnelles

Les données personnelles contenues dans les candidatures et les offres sont traitées par la commune pour les besoins de la procédure et de l'exécution du marché, et conservées selon les durées applicables aux archives publiques. Les personnes concernées disposent des droits prévus par le règlement général sur la protection des données auprès du délégué à la protection des données de la commune.