

## **MARCHE DE SERVICES**

### **Réalisation d'études de capacité, de faisabilité et des marchés immobiliers et fonciers pour le compte de l'EPF d'Occitanie**

**Références : M 2026/19**

**28/05/2026**

#### **QUESTIONS DES CANDIDATS / REPONSES APORTEES PAR L'EPF**

---

**1. Q1 : Bonjour, Dans les 3 cadres réponses de chaque lot, nous retrouvons la même demande de constitution de l'équipe. Faut-il aussi pour le lot 1 l'ensemble de ses compétences ? Cordialement**

R1 : Oui, il est nécessaire de présenter l'équipe pour chaque lot.

**2. Q2 : Bonjour, l'appartenance d'un architecte à l'équipe retenue pour cet AO l'exclue-t-elle de fait pour des opérations ultérieures concernant des sites étudiés ? Merci pour votre réponse.**

R2 : L'appartenance d'un architecte à l'équipe dédiée à cet AO ne l'exclue pas d'office, mais il sera nécessaire de démontrer en quoi son appartenance à l'équipe n'induit pas d'avantage injustifiée à son encontre. Il sera nécessaire de bien démontrer qu'il n'avait pas accès à plus d'informations que les autres candidats.

**3. Q3 : Dans les BPU, il est demandé les prix au forfait pour chaque mission. Mais dans l'onglet suivant de simulation financière, il est écrit « Tarif journalier HT » (cette colonne multiplie le forfait par la quantité). Est-ce une erreur ?**

R3 : Oui, il s'agit d'une erreur, il ne s'agit pas du tarif journalier mais bien du tarif forfaitaire ou à l'unité pour la partie 1.3.

**4. Q4 : Bonjour, BPU (excel): nous comprenons (ex: LOT 1) que les réunions demandées durant les études (1.1 et 1.2) sont les montants à remplir dans la partie 1.3. Il n'est donc pas nécessaire de chiffrer de réunions dans les parties 1.1 et 1.2? merci**

R4 : Oui il n'est pas nécessaire de chiffrer les réunions dans les forfaits 1.1 et 1.2.

**5. Q5 : Bonjour, Si nous répondons au lot 1, est-il possible ensuite de répondre également au lot 2 ? Cordialement,**

R5 : Oui, il est possible de répondre aux deux lots.

**6. Q6 : Bonjour, Pour le lot 2 le RC mentionne la compétence ECOLOGIE alors que rien n'évoque cette qualification dans le CCTP. Merci de nous indiquer si une expérience dans ce domaine est exigée ? Cordialement.**

R6 : La compétence exigée en Paysage/Écologie est demandé au titre des compétences minimum de l'équipe dédiée.

**7. Q7 : La structuration et le découpage des missions dans le BPU du Lot 2 ne sont pas claires : Pouvez-vous décrire ce que nous devons chiffrer au sein de la mission "étude de faisabilité" svp ? Le bilan doit-il y figurer ou fait-il l'objet d'une autre mission ?**

R7 : Ce qui est chiffré est l'étape 2 du lot 2 du CCTP. Dans le BPU une distinction est réalisée entre les scénarii en neuf ou en réhabilitation de biens bâtis. Le bilan doit donc y figurer pour chacun des scénarii (2.3 du lot 2 du CCTP). Dans le cadre du 2.4 du CCTP formalisation du scénario définitif, un bilan prévisionnel final est également demandé.

**8. Q8 : Pouvez-vous préciser les différences entre les missions : "étude de faisabilité" d'une part et les missions "2scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en construction neuve" ainsi que "2 scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en bien bâti" d'autre part. Doit-on dissocier dans le chiffrage la faisabilité qui relève de l'aménagement pur et la faisabilité qui relève des emprises bâties ?**

R8 : à l'issue de la phase 2.1 du lot 2 (propositions de partis d'aménagement), il sera demandé soit des scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en neuf soit en réhabilitation en bien bâti à conserver. C'est pour cela que les deux lignes sont distinctes dans le BPU.

**9. Q9 : Pour le lot 2 : Phase 2.5. bilan prévisionnel ne figure pas non plus, doit-il être intégré à la mission "étude de faisabilité" ?**

R9 : Il n'y a pas de poste 2.5.

**10.Q10 : Le BPU a une ligne "Etude de faisabilité", est ce que ça correspond à toute l'étape 2 ? Si oui, à quoi correspondent les lignes suivantes ? Ou est-ce que "Etude de faisabilité" correspond aux 3 partis d'aménagement (Phase 2.1 du CCTP) ?**

R10 : La ligne étude de faisabilité correspond à l'étape 2 du CCTP (des propositions de partis d'aménagement au bilan prévisionnel détaillé et phasage) mais une distinction pour des scénarii sur du bâti et en construction neuve a été opérée.

**11.Q11 : Pouvez-vous confirmer si la compétence « architecture et urbanisme » constitue une exigence impérative pour la candidature au lot n°3, ou si elle peut être considérée comme optionnelle au regard de la nature des prestations décrites au CCTP ?**

R11 : Cette compétence n'est pas impérative mais conseillée.

**12. Q12 : Pouvez-vous confirmer que l'article R.2142-21 s'applique uniquement aux candidats et n'interdit pas à un même opérateur d'être à la fois cotraitant d'un groupement et sous-traitant d'un autre sur un même lot ?**

R12 : Il n'est pas fait application de l'article R.2142-21 du Code de la commande publique pour cette consultation.

**13. Q13 : La mise en forme de la DPGF ne semble pas modifiable. Pouvez-vous nous confirmer que vous ne souhaitez pas qu'elle soit modifiée (ajout de colonnes, foisonnement, etc.) ?**

R13 : La DPGF ne doit pas être modifiée.

**14. Q14 : Pouvez-vous nous confirmer si, dans le premier onglet de la DPGF, chaque catégorie correspond à un co-traitant / un profil type, ou si vous attendez que nous renseignions les profils par rôle et niveau d'expérience, avec les taux journaliers associés ? (Par exemple : intervenant catégorie 1 = directeur ; catégorie 2 = chef de projet ; catégorie 3 = assistant.) ou bien est-il prévu que nous apportions des précisions sur cette répartition dans la colonne « Observations » ?**

R14 : Les catégories correspondent à des profils et/ou intervenants en fonction de votre candidature. Vous pouvez apporter des précisions dans la cellule « niveau d'expertise » et dans la cellule « observations ».

**15. Q15 : Dans le deuxième onglet de la DPGF, les taux journaliers sont mentionnés (cellules D5 à I5), mais aucun emplacement ne semble prévu pour renseigner le prix/jour ni le profil associé. Pouvez-vous nous préciser l'interprétation attendue ?**

R15 : Le deuxième onglet SF se remplit automatiquement des informations renseignées à l'onglet 1 BPU. Vous n'avez pas à compléter cet onglet.

**16.Q16 : Le montant maximum alloué à chaque lot s'entend-il sur la totalité des trois années du marché ? Concerne-t-il l'ensemble des quantités estimatives figurant dans le DQE ? Afin de pouvoir simuler un montant total cohérent, pouvons-nous exclure du sous-total les prestations identifiées comme « optionnelles » (à titre d'exemple : 1.1.2 – Diagnostic architectural en phase diagnostic) ?**

R16 : Le montant s'entend sur toute la durée du marché. Vous ne pouvez pas modifier la SF qui se calcule automatiquement et doit être la même pour tous les candidats.

**17. Q17 : Pour dimensionner les coûts liés aux réunions, comment convient-il de renseigner le tableau ? Envisagez-vous qu'un seul profil référent soit identifié par structure ? À titre d'exemple, si deux personnes d'une même entreprise participent à une réunion, devons-nous renseigner directement le coût global de l'intervention ?**

R17 : Pour les réunions de travail, vous devez renseigner un coût pour chacun des intervenants identifiés en D4, E4, F4, G4, H4 et I4.

**18. Q18 : Le marché prévoit une exclusivité pour les co-traitants. En revanche, est-il possible qu'une entreprise participe en qualité de co-traitant dans un groupement et de sous-traitant dans un autre ?**

R18 : il est possible de candidater à plusieurs lots.

**19. Q19 : En suivant le cadre de réponse fourni p. 3, il est demandé, pour chaque lot, de présenter une équipe dédiée comprenant l'ensemble des profils, bien que les missions diffèrent selon les lots. Une équipe réduite sur les lots 1 et 3 peut-elle être considérée comme un motif d'exclusion ?**

R19 : Ce n'est pas un motif d'exclusion.

**20. Q20 : Sur le RC p.7, les compétences attendues pour le lot 3 mentionnent la présence d'un architecte-urbaniste, alors que les missions décrites dans le CCTP ne semblent pas nécessiter explicitement cette compétence.**

**Pouvez-vous nous préciser quelles sont les attentes concernant le rôle et le niveau d'intervention de l'architecte-urbaniste dans le cadre de ce lot ?**

R20 : La compétence architecture-urbanisme n'est pas impérative mais pourra être importante pour la compréhension des dynamiques locales.

**21. Q21 : nous nous positionnons sur le Lot 3 et souhaitons avoir réponse/confirmation sur les points suivants : Distinction entre études de marché en procédure de préemption vs. hors préemption : Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) du Lot 3 ne semble pas établir de distinction, notamment en termes de calendrier, entre les études découlant d'une procédure de préemption et celles qui n'en découlent pas, contrairement aux Lots 1 et 2. Toutefois, le Bordereau des Prix Unitaires (BPU) prévoit deux cadres distincts, avec des différences de traitement apparentes :**

- Analyses 2.3 et 2.4 du CCTP : elles sont systématiquement incluses dans les études hors préemption mais sont en option dans le cadre des procédures de préemption.

- Analyse globale des transactions : cette analyse ne semble pas prévue pour les études hors préemption.

**Nos questions sont les suivantes :**

- Pouvez-vous nous confirmer cette lecture et nous fournir des éléments d'explication sur ces choix méthodologiques et tarifaires ?

- Pouvez-vous confirmer que le délai global de réalisation de l'étude, incluant les options, est bien de 21 jours dans les deux cas (préemption et hors préemption)

R21 : il y a bien une distinction entre une étude de marché dans le cadre d'une procédure de préemption et hors préemption. Pour la procédure de préemption, des options ont été mises sur le 2.4 et 2.5 car l'EPF n'a pas toujours la nécessité de connaître ces informations ou les territoires ne s'y prêtent pas toujours, ainsi en cas d'urgence cela permet de gagner du temps. De plus, dans les deux cas, le délai maximum est bien de 21 jours (options incluses).

**22. Q22 : e point 4-3-2 du CCTP (Réunions et visite de terrain commun aux 3 lots) prévoit au minimum : 1 réunion de lancement accompagnée d'une visite de site ; 1 réunion intermédiaire ; 1 réunion de restitution se déroulant dans les locaux de l'EPF, à Montpellier ou à Toulouse. Pouvez-vous nous confirmer que pour le lot 3 (Etudes de marché) les réunions de lancement ont lieu systématiquement sur site avec visites de sites ?**

R22 : Les réunions de lancement pour le lot 3 auront bien lieu sur site avec visite de site.

**23. Q23 : Le point 3 du cadre méthodologique (équipe dédiée et organisation) énumère les compétences requises (architecte/urbaniste, paysagiste/écologue, expertise bâimentaire, programmation/montage de projet, VRD, économie de l'aménagement et de la construction). Ces compétences semblent davantage correspondre aux lots 1 et 2. Pourriez-vous nous confirmer cette interprétation ?**

R23 : il s'agit d'une liste non exhaustive destinée à donner des exemples. Il est attendu dans ce point 3 que vous présentiez votre équipe et votre organisation en énumérant les compétences requises pour le lot vous intéressant.

**24. Q24 : Bonjour, Pourriez-vous nous préciser les conditions de notation sur le prix svp ? La note est-t-elle basée sur la simulation du DQE ou sur la base du BPU ? Merci d'avance pour votre retour**

R24 : Les conditions de notation du prix sont indiquées dans le règlement de la consultation.