

MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES D'ARCHITECTURE : SYNTHÈSE DES CONSIGNES

LISTE DES CONSIGNES

1. Une procédure d'attribution réfléchie
2. Des critères de sélection adaptés à l'objet et à l'importance du marché
3. Des critères d'attribution permettant au pouvoir adjudicateur d'apprécier les intentions architecturales des soumissionnaires
4. Une méthode de calcul des honoraires
5. Une évaluation par des personnes compétentes dans le domaine concerné
6. Appliquer la réglementation des marchés publics concernant les offres anormalement basses et respecter en conséquence l'interdiction déontologique du bradage des honoraires prévue à l'article 12 du Règlement de déontologie de l'Ordre des Architectes
7. Une définition précise de la mission de l'architecte
8. Des dispositions contractuelles équilibrées

1

UNE PROCÉDURE D'ATTRIBUTION RÉFLÉCHIE

Un pouvoir adjudicateur a le choix entre diverses procédures de passation d'un marché public. Le Cfg-OA estime que certaines procédures de passation doivent être privilégiées spécialement pour les marchés de services architecturaux avec enjeu architectural. La nécessité d'une pluralité de critères d'attribution ainsi que la plus-value apportée par le dialogue et la négociation dans le cadre de la mise en concurrence élimine les procédures trop rigides.

Enfin, le souci d'éviter des procédures ouvertes (qui appauvrissent petit à petit les soumissionnaires et limitent les chances d'obtenir le marché) réduit encore davantage le choix et amène finalement à recommander la procédure concurrentielle avec négociation ou la procédure négociée sans publication préalable.

En optant pour de telles procédures, le Cfg-OA s'inscrit dans la dynamique du Maître-Architecte bruxellois et de la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Le choix de la procédure concurrentielle avec négociation est parfaitement conforme à l'article 38 §1

de la loi du 17/06/2016 qui en son paragraphe 1^{er}, 1°, b prévoit l'application d'une telle procédure pour les marchés publics incluant la conception.

La procédure négociée sans publication préalable peut être utilisée sans justification pour autant que le marché se situe en-dessous du seuil de 139.000€.

Il ne faut pas retenir la procédure négociée directe avec publication préalable (art. 1 de la loi du 17/06/2016) dans la mesure où elle se déroule en une seule phase au lieu de deux (les concurrents introduisent une offre sans qu'une sélection des candidats soit organisée préalablement dans une phase procédurale autonome). Cette modalité étant comparable à une procédure ouverte, les chances d'obtention du marché pour les soumissionnaires seront plus faibles que dans une procédure restreinte.

En cas d'utilisation de cette procédure, les pouvoirs adjudicateurs veilleront à demander aux soumissionnaires, au stade de la mise en concurrence, des prestations se limitant à une vision architecturale pour éviter des frais d'études et de préparations des offres excessifs.

2

DES CRITÈRES DE SÉLECTION ADAPTÉS À L'OBJET ET À L'IMPORTANCE DU MARCHÉ

Le pouvoir adjudicateur veillera à adapter les critères de sélection en fonction de l'objet et de l'importance du marché et de ce qui lui paraît nécessaire pour prendre sa décision de sélection des candidats. L'objectif de simplification administrative doit être au cœur des préoccupations du pouvoir adjudicateur, notamment grâce à l'utilisation des moyens électroniques qui sont à sa disposition pour recueillir les documents et renseignements disponibles auprès des autorités publiques (ONSS, TVA, comptes annuels, etc.).

Pour les procédures négociées sans publication préalable, les pouvoirs adjudicateurs devraient - si possible - consulter au moins un bureau de jeunes architectes parmi les différents concurrents invités à déposer une offre afin d'ouvrir la concurrence et permettre le renouvellement de la commande publique architecturale.

De manière générale, les pouvoirs adjudicateurs pourraient prévoir des dispositions incitant les architectes désignés à s'entourer et à parrainer de jeunes confrères dans un souci de formation et d'apprentissage « de terrain » aux spécificités de la commande publique architecturale.

3

DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION PERMETTANT AU POUVOIR ADJUDICATEUR D'APPRÉCIER LES INTENTIONS ARCHITECTURALES DES SOUMISSIONNAIRES

En principe, en cas d'enjeu architectural, un pouvoir adjudicateur qui lance une procédure de passation de marché de services d'architecture souhaite connaître au stade de l'offre initiale, au moins en ébauche, les intentions architecturales des soumissionnaires. Ceci peut impliquer de la part des soumissionnaires un travail d'illustration (note d'intention, expressions graphiques de l'ordre du croquis ou du schéma) ne constituant cependant en aucun cas un avant-projet. Il appartient au pouvoir adjudicateur de limiter les documents à produire à ce qui est strictement utile à l'évaluation des offres au regard des critères d'attribution, en fonction de la nature du marché et des objectifs du pouvoir adjudicateur. Si néanmoins les études réclamées par le pouvoir adjudicateur durant la procédure relèvent de prestations comprises dans un début de mission architecturale, une indemnisation à hauteur des prestations exigées s'impose.

Des études d'esquisses font partie de la mission légale de l'architecte et rentrent dans la notion de prestations architecturales à rémunérer même si de telles esquisses sont sollicitées dans le cadre de la procédure d'attribution.

Accepter d'accomplir gratuitement des prestations tombant dans le cadre de la mission légale n'est pas admissible déontologiquement au regard des art.12 et 30 du Règlement de déontologie.

Le prix et donc les honoraires ne constituent pas un critère d'attribution de marché obligatoire dans le cadre de la réglementation actuelle des marchés publics. Les honoraires peuvent parfaitement être fixés par le pouvoir adjudicateur sur base de la pratique et des usages pour le type de marché considéré.

Le critère des honoraires, parmi d'autres, ne devrait en règle générale intervenir que si la nature du projet ne permet pas une mise en concurrence sur base d'éléments créatifs ainsi que pour des actes techniques purs, hors concept architectural, spécialement lorsque les prestations en cause peuvent le cas échéant être réalisées par d'autres prestataires que les architectes (donc hors la loi de 1939).

Le pouvoir adjudicateur devrait être attentif au fait que le prix proposé est dépendant de deux paramètres: le nombre d'heures à prester et le coût horaire, ce dernier étant fonction lui-même du statut (senior, junior, collaborateur, etc.) du personnel affecté à la prestation.

Les honoraires ne devraient avoir qu'une incidence limitée (idéalement 15%) dans l'évaluation globale de l'offre économiquement la plus avantageuse afin de se protéger d'offres trop basses au détriment de la qualité.

4

UNE MÉTHODE DE CALCUL DES HONORAIRES

Dans la mesure où l'Ordre des Architectes préconise d'exclure le montant des honoraires des critères d'attribution en préférant un prix fixé par le pouvoir adjudicateur, il appartient au pouvoir adjudicateur de fixer ceux-ci.

Pour aider le maître d'ouvrage dans cette tâche, le Cfg-OA propose sur son site www.ordredesarchitectes.be un outil permettant d'évaluer la charge de travail d'un architecte pour un projet déterminé.

L'Ordre des Architectes invite ainsi les pouvoirs adjudicateurs à utiliser cet outil de calcul. Il prévoit en effet une section "marchés publics" et demande d'introduire certains paramètres tels que la nature du projet, le coût estimé de celui-ci ainsi que les limites de la mission confiée à l'architecte. L'outil vous donnera un résultat en heures de prestations. Ceci vous permet en tant que pouvoir adjudicateur de définir de façon précise le montant des honoraires dus à l'architecte.

5

UNE ÉVALUATION PAR DES PERSONNES COMPÉTENTES DANS LE DOMAINE CONCERNÉ

L'examen et l'évaluation des offres doivent être effectuées par des personnes compétentes (réunies en comité d'avis), en partie extérieures au pouvoir adjudicateur et indépendantes des soumissionnaires (et dont à tout le moins les fonctions devraient être mentionnées dans les documents du marché).

La présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme est notamment souhaitée. Des compétences spécifiques sont nécessaires pour pouvoir se prononcer sur des plans ou autres croquis, voire sur de simples visions architecturales qui nécessitent la connaissance approfondie du langage de représentation d'une œuvre.

6

APPLIQUER LA RÉGLEMENTATION DES MARCHÉS PUBLICS CONCERNANT LES OFFRES ANORMALEMENT BASSES ET RESPECTER EN CONSÉQUENCE L'INTERDICTION DÉONTOLOGIQUE DU BRADAGE DES HONORAIRES PRÉVUE À L'ART. 12 DU RÈGLEMENT DE DÉONTOLOGIE DE L'ORDRE DES ARCHITECTES

Le pouvoir adjudicateur doit obligatoirement procéder à la vérification des prix proposés par les soumissionnaires¹.

À cette fin, le cahier spécial des charges devrait prévoir l'obligation pour les soumissionnaires de fournir dans l'offre tous les renseignements utiles permettant de procéder à la vérification du prix de l'offre et faisant apparaître les temps et les prix unitaires pris en compte ainsi que le coût détaillé des sous-traitances éventuelles.

L'Ordre des Architectes devrait être informé des offres finalement comme étant reconnues anormalement basses par les pouvoirs adjudicateurs.

Dans la même dynamique, le pouvoir adjudicateur se doit d'être attentif aux délais annoncés par les soumissionnaires au niveau de la conception et de la réalisation. Très fréquemment, ces délais sont anormalement courts, les soumissionnaires discutant de leur point de départ ou ne craignant pas les amendes peu élevées en cas de dépassement de ceux-ci.

7

UNE DÉFINITION PRÉCISE DE LA MISSION DE L'ARCHITECTE

Des différends ou malentendus peuvent naître entre le pouvoir adjudicateur et l'architecte suite à un manque de précision dans le libellé du contenu de la mission confiée à ce dernier.

Il est donc essentiel que le cahier spécial des charges détaille de façon claire les missions de l'architecte et les tâches qu'il doit accomplir dans le cadre du marché qui lui a été confié.

À cette fin, il est proposé au pouvoir adjudicateur de se référer à la plaquette « L'architecte & ses missions » éditée par le Cfg-OA qui a listé de façon précise et circonstanciée les tâches qui relèvent de l'exclusivité des actes que la loi a confiés à l'architecte ainsi que celles qu'il est recommandé de lui confier et ce en vue d'assurer le parfait accomplissement de l'œuvre et sa bonne exécution. La documentation « L'architecte & ses missions » est disponible sur le site www.ordredesarchitectes.be.

8

DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES ÉQUILIBRÉES

Il est constaté que les cahiers spéciaux des charges ne respectent pas toujours l'équilibre entre les droits et obligations des parties voulu par les règles d'exécution fixées par l'A.R. du 14 janvier 2013. Cet arrêté royal s'applique aux marchés publics de services architecturaux. Il interdit les clauses contractuelles ou les pratiques abusives. Est notamment considéré comme abusif, tout écart manifeste par rapport aux bonnes pratiques et usages commerciaux. Les dérogations à ce texte ne sont autorisées que dans la mesure rendue indispensable par les exigences particulières du marché considéré.

L'exigibilité des honoraires devrait suivre une répartition correspondant à la valeur relative des étapes de la mission architecturale par rapport au montant total du coût de la mission.

Conformément à la réglementation, le paiement des honoraires doit intervenir dans le délai de 30 jours à compter de l'échéance du délai de vérification de 30 jours suivant les modalités éventuellement fixées dans les documents du marché.

Les droits de propriété intellectuelle de l'architecte devraient être respectés conformément à la législation en vigueur.

¹ Art. 84 de la loi du 17/06/2016 et des art. 35 et 36 de l'A.R. du 18/04/2017.