



Exemple pratique d'achat responsable

Mise en concurrence pour le choix d'un mandataire, planification globale pour un établissement scolaire classé monument historique

Version 08.2022

Avec le soutien de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV)



Contexte général du projet

Grâce à une procédure de mise en concurrence en deux étapes, une commune de taille moyenne a pu trouver une équipe appropriée de mandataire général pour la rénovation, la remise en service et l'extension, d'un établissement scolaire.

Le coût prévisionnel du projet s'élevait à environ 18 millions de CHF. La part des honoraires dans le coût du projet représentait entre 3 et 4 millions de CHF et a fait l'objet de la présente procédure.



Objectif du projet

Élaboration d'un projet architectural pour l'extension d'un établissement scolaire classé monument historique : présentation des possibilités d'extension du bâtiment conformément aux conditions s'appliquant aux monuments historiques, conception d'une extension pour couvrir les besoins en locaux de l'école.

Données-clés

Projet :	Planification globale, établissement scolaire (rénovation, remise en service et construction d'une extension)
Mission du soumissionnaire :	Fourniture des prestations de mandataire général (architecte, ingénieur civil, mandataire spécial. électricité + CVCSE, physicien bâtiment, architecte paysager)
Adjudicateur :	Administration communale, service des bâtiments
Soumissionnaire :	Société fiduciaire du maître d'ouvrage



Exigences de durabilité

Construction de l'extension : élaboration d'une solution durable qui doit répondre à la norme Minergie©-A-Eco.

Rénovation : il convient de viser la norme Minergie©, mais en raison des exigences élevées liées à la conservation du monument historique, une certification n'est pas impérative. En raison du caractère de monument historique, il n'a pas été possible d'intégrer un usage de matériaux durables dans la procédure d'appel d'offres, cela n'a été pris en compte que dans la procédure de planification concrète après la passation du marché.

Ancrage de la durabilité

Où et comment les éléments de durabilité ont-ils été favorisés ? – aperçu général

1. Définition des éléments de durabilité



Exigence que la nouvelle extension soit planifiée selon Minergie©-A-Eco.

Pour les bâtiments existants, on aurait souhaité des critères de durabilité tels que le choix du matériau bois. En raison des contraintes liées au monument historique, il n'a pas été possible de les définir comme « critère obligatoire ». Concrètement, il a été indiqué qu'il y aurait certaines restrictions concernant le choix des matériaux pour les bâtiments existants en raison du classement monument historique.

2. Procédure d'adjudication



Lors de la pré-qualification, les équipes devaient justifier d'une expérience en matière de norme Minergie©, c'est-à-dire qu'elles devaient avoir réalisé des projets conformément à cette norme. Un projet pouvait être mentionné comme référence lorsqu'il avait été contrôlé par l'acheteur.

3. Évaluation de l'offre



Expérience avec Minergie© : oui ou non ? N'étaient retenus pour le 2^e tour que ceux ayant réalisé des bâtiments leur permettant d'attester d'une expérience (justificatif apporté au 1^{er} tour).

Au 2^e tour – les solutions présentées et le choix de l'équipe de mandataire général, tout comme des éléments de durabilité ont été pris en compte dans le cadre d'une analyse de la valeur utile.

4. Garantie de la durabilité



Par l'expérience / la compétence attestée des personnes-clés en matière de norme Minergie©. La preuve en a été apportée avec des réalisations de référence. D'autres garanties ne sont pas possibles dans cette phase du projet.

5. Monitoring et contrôle



La présence de la commune dans le jury permet d'assurer un contrôle / monitoring au cours de la procédure.

Lors de la mise en œuvre (c.-à-d. réalisation des travaux), le suivi est assuré par le service conseil en construction et en énergie de l'administration communale.

Évaluation de l'offre

Comment les critères de l'adjudicateur ont-ils été définis ?



Description et plus-value de la méthode

Dans la procédure de mise en concurrence en deux étapes pour le choix d'un mandataire, une expérience prouvée de la norme Minergie® a été demandée au 1^{er} tour. Au 2^e tour, la solution présentée a été évaluée par le jury au moyen d'une analyse de la valeur utile en se référant notamment à des éléments de durabilité.

L'évaluation architecturale / fonctionnelle a compté pour 60% et l'évaluation économique / organisation pour 40%. Les éléments de durabilité ont compté pour 25% dans l'évaluation architecturale / fonctionnelle. Les matériaux de construction et la forme du bâtiment étaient au premier plan. L'usage des matériaux est l'un des nombreux aspects, p.ex. l'utilisation de béton recyclé, avec la certification Minergie-A-Eco.

Critères de sélection fixés par le jury : 1^{er} tour, pré-qualification

<u>Critère</u>	<u>Pondération</u>	<u>Objectifs / importance pour l'adjudicateur</u>
Qualification / expérience du soumissionnaire	40%	Évaluation de l'équipe : qualification des personnes-clés, notamment en rapport avec les différents domaines techniques et l'expérience.
Projets de référence du soumissionnaire	30%	Mise en évidence de l'expérience en présentant trois références qui prouvent l'expérience en matière de substance de monuments historiques (deux références) et de respect des normes énergétiques telles que Minergie® ou des labels équivalents (une référence).
Analyse du marché et motivation du soumissionnaire	30%	Les soumissionnaires montrent qu'ils ont compris le cœur de la mission.

Critères d'attribution fixés par le jury: 2^e tour, évaluation des solutions

<u>Critère</u>	<u>Pondération</u>	<u>Objectifs / importance pour l'adjudicateur</u>
Architecture et fonctionnalité	60%	Évaluation de la qualité architecturale et conceptuelle et des éléments de durabilité (25%), rayonnement et identité, classement monument historique (10%), concept d'intégration dans les environs (10%), fonctionnalité (10%), évaluation approximative du coût (5%).
Critères économiques & organisation	40%	Évaluation de l'offre d'honoraires (25%) et de l'efficacité économique de la solution (15%) Information complémentaire : 3 personnalités qualifiées (conseiller communal, architecte/PL bâtiment, directeur d'école) et 4 juges spécialisés (architectes) siégeaient dans le jury.

Recommandations

Quelle est l'utilité de cet exemple pour les autorités ? Comment ces bonnes pratiques peuvent-elles être reproduites ?



Contrôler l'expérience

Dans la procédure, l'acheteur a évalué les éléments de durabilité dans le cadre d'une analyse de la valeur utile.

Dans la mise en concurrence pour le choix d'un mandataire, il faut aussi s'assurer côté soumissionnaire que l'équipe du mandataire dispose d'une expérience suffisante en matière de durabilité et est consciente de la complexité des exigences actuelles s'appliquant à la construction durable.

Il est possible de s'en assurer avec des critères de sélection clairs et la demande de présentation de justificatifs: ici p.ex. attestation de l'expérience en matière de normes Minergie.



Pondération élevée accordée à la durabilité intégrale

Il faut s'assurer dans la procédure que le jury prend les éléments de durabilité suffisamment en compte, avec l'expertise requise.

L'acheteur propose d'y parvenir indirectement en intégrant déjà ce point comme critère d'évaluation à part entière, avec une pondération adaptée, dans l'appel d'offres. Le jury peut ainsi être « contraint » de procéder à la bonne évaluation et la marge d'appréciation peut ainsi être restreinte.



La compétence professionnelle garantit la durabilité

Il faut s'assurer qu'il y ait suffisamment de compétences professionnelles côté soumissionnaire, mais aussi côté jury pour évaluer la durabilité des solutions proposées.

L'acheteur propose donc que la compétence professionnelle du jury soit garantie par la présence d'un·e juge spécialisé·e dans l'évaluation de la durabilité. Cet·te expert·e siège dans le jury et doit disposer – en plus des compétences techniques – d'un droit de vote suffisant pour garantir la durabilité.



Quelles sont les approches innovantes qui aident à évaluer la durabilité ?

Les solutions présentées sont soumises à une évaluation structurée de la durabilité par un·e expert·e externe, sur laquelle le jury fonde sa décision (comme pour l'analyse des coûts). Pour cela, il faut prévoir suffisamment de temps et de ressources financières pour les délibérations du jury.

La construction durable fait partie des connaissances de base des agences d'architectes locales. Pour ne pas enfermer la construction durable, innovante, « dans un corset », il faut un bon équilibre dans la procédure d'adjudication entre les critères de durabilité et la liberté architecturale. C'est là qu'un·e expert·e peut être utile.



Applicabilité à d'autres projets et secteurs

La procédure peut être appliquée à des procédures similaires pour le choix des équipes de planification. Une procédure en deux étapes permet de limiter les dépenses liées à l'évaluation approfondie des projets soumis.

Pour garantir les exigences de durabilité, il serait éventuellement conseillé de faire appel à une instance externe ayant les compétences requises, qui pourrait évaluer la procédure et son contenu. L'évaluation / le traitement de la durabilité doit être budgété en amont.