

ELABORATION DU DOSSIER BASE D'ADJUDICATION - AIDE-MÉMOIRE

A - GENERALITES

PORTEE DU DOCUMENT : Cette grille d'analyse complète la check-list des documents à transmettre (voir site SLRB), les obligations présentes dans les contrats pour auteurs de projets ainsi que les instructions comprises dans les documents type de la SLRB (ex MT 2017) . En ce qui concerne des points plus spécifiques, la SLRB développera en parallèle un outil évolutif comprenant des questions-réponses ou des analyses plus juridico- techniques plus ciblées (exemple : critères de sélection, agrégation, modalités pratiques en cas de répétition, travaux en milieu habité).

La SISF doit s'assurer que l'auteur de projet ait intégré ses volontés spécifiques de gestionnaire immobilier (type de matériaux, gestion du chantier, phasage, facilité de maintenance et d'entretien etc.).

Parallèlement à la conformité du dossier aux règles des marchés publics, l'objectif général est d'avoir un dossier complet, coordonné, et clair sur base duquel les soumissionnaires peuvent remettre facilement un prix. Les prix remis doivent être comparables. Il faut donc éviter au maximum les inconnues, les postes flous, les renvois imprécis entre études, les contradictions entre études.

Le "dossier base d'adjudication" doit être développé en tenant compte de la hiérarchie générale des éléments relatifs au marché public. Pour mémoire, en cas de contradiction entre les différents documents du marché, les détails priment sur les plans d'ensemble, les plans d'ensemble priment sur les clauses techniques et les clauses techniques priment sur le métré récapitulatif. S'il y a contradiction entre éléments de même valeur, l'entrepreneur pourra revendiquer le choix de la solution la plus favorable.

Mécanismes de Tutelle : Si l'estimation du projet dépasse 200.000 € à 100% , le dossier base d'adjudication ne pourra être réalisé qu'après l'approbation par la SLRB de l'avant-projet . Le dossier « base d'adjudication » est soumis pour approbation à la S.L.R.B. si l'estimation des travaux dépasse 2.000.000 € à 100 %

Le mode de passation défini par le CA de la SLRB est la procédure ouverte avec comme seul critère d'attribution le prix. Il est possible moyennant accord préalable de la SLRB d'envisager d'autres types de procédure (ex : procédure multicritère pour un projet intégrant du réemploi , travaux en milieu habité) . Le type de procédure devra être défini pour mémoire au moment de l'envoi à la SLRB de l'avant-projet.

Pour information , le CSC type a été adapté en fonction de la nouvelle réglementation relative au délais de traitement des factures . Une dérogation a été créée par la SLRB afin de maintenir les délais de 60 JC

B - PLANS et éléments graphiques

CHECK

Coordination et lisibilité générale	Le dossier doit présenter une bonne lisibilité pour le soumissionnaire : repères communs entre les études (numérotation des trémies, des axes, etc.)	
	Les plans seront à une échelle suffisante (min 1/50 et exceptionnellement 1/100) et comprendront un cartouche reprenant des indices de mise à jour et le code du chantier. Le niveau de détail doit être suffisant pour la bonne compréhension du marché et pour le calcul des quantités par les soumissionnaires.	
	Pour mémoire, l' architecte vérifiera que tous les plans développés par les différents bureaux sont cohérents (fond de plans, géométrie, implantation des nouvelles poutres etc.). Il ne peut être établi une hiérarchie entre les études qui doivent être coordonnées en amont.	
	Si l'auteur de projet travaille par "zooms " sur des zones répétitives de plans, il est nécessaire de produire un plan d'ensemble à une échelle suffisante pour que le soumissionnaire puisse vérifier le contexte général du travail et il est nécessaire de s'assurer in situ qu'il s'agit bien d'éléments répétitifs identiques	

C - CLAUSES ADMINISTRATIVES	CHECK
<p>Clauses administratives type SLRB MT 2017</p>	<p>Il est obligatoire d'utiliser les clauses type SLRB MT2017 . L'auteur de projet proposera et rédigera un projet de clauses administratives sur cette base à la SISP.</p> <p>Les clauses techniques ne peuvent comprendre aucune clause administrative. Les compléments ou dérogations éventuelles aux clauses administratives type de la SLRB doivent être inscrits sous les articles concernés du MT 2017. A cet effet l'auteur de projet utilisera un code couleur différent afin que la SISP et la SLRB puissent facilement identifier les modifications .</p> <p>Pour mémoire, il est nécessaire d'éviter au maximum de répéter des informations déjà présentes dans la réglementation ou dans MT 2017 afin d'éviter toute contradiction. L'architecte coordonne les différents bureaux d'études et complètera le cahier des charges type. Les ajouts de nouveaux articles doivent être exceptionnels, justifiés par les exigences particulières du marché et expressément autorisés préalablement par la SLRB.</p> <p>Certains points du MT 2017 doivent d'office être complétés ou simplifiés selon le type de projet (ex : description détaillée de l'objet du marché , dérogations éventuelles, avances , tranches, recours au lots, répétition de travaux similaires, mise à disposition de locaux, suspensions prévues, , prise de possession partielle , planning de facturation etc)</p>
<p>Projet d'avis de marché</p>	<p>Catégorie d'agrégation : il est nécessaire de sélectionner une seule catégorie ou sous-catégorie d'agrégation. Pour mémoire, la catégorie doit correspondre aux types principaux de travaux du marché</p> <p>Critères de sélection : En sus de l'agrégation (voir doc type SLRB), Il est possible de prévoir pour certains marchés spécifiques un critère de sélection démontrant l'expérience technique du soumissionnaire. Dans ce cas il est nécessaire de demander des attestations de bonne exécution pour des chantiers similaires terminés en veillant à ce que l'échelle exigée des projets ne soit pas trop grande afin de conserver un maximum de concurrence possible.</p> <p>Le décali de chantier est toujours exprimé en jours calendriers. Pour mémoire, ce décali, s'il est supérieur à 80 JC, intègre les intempéries "normales», les congés du bâtiment, les week-ends etc. L'auteur de projet devra être attentif à ne prévoir ni des délais trop courts, ni trop longs. En cas de marchés de travaux en lots, il y a lieu d'indiquer le décali pour chaque lot.</p> <p>Nous attirons l'attention des SISP sur le fait qu'en cas de divisions en lots, c'est la somme des lots qui régit le niveau de publicité. Nous attirons également l'attention des SISP sur le fait qu'en cas de répétition d'ouvrages similaires potentielle, il y a lieu de sommer le marché de base aux autres extensions pour déterminer le niveau de publicité</p>
<p>Point particulier : phasage</p>	<p>Si la SISP prévoit un phasage, il est nécessaire que les éléments prévus dans la phase soient suffisants au bon fonctionnement du bâtiment et, il est nécessaire de déterminer des délais partiels et, si des délais partiels sont de rigueur (pour information des amendes partielles sont prévues par l'arrêté royal pour non-respect des délais partiels) . En cas de prise de possession partielle avant la RP, il sera nécessaire de prévoir un état des lieux contradictoire.</p>
<p>Point particulier : Usage des lots</p>	<p>Dans le cas où les ouvrages sont répartis entre plusieurs lots, l'auteur de projet précise avec soin les responsabilités de chaque adjudicataire. Les clauses administratives (+ avis de marché) sont communes aux différents lots tandis que les clauses techniques, plans et métrés sont différents. Il y a lieu de prévoir pour chaque lot un décali. Si des lots sont amenés à être successifs, l'auteur de projet développera dans les clauses administratives un planning global qui illustre les interventions.</p> <p>Si vous désirez procéder d'office à des regroupements de lots qui seraient attribués à un même adjudicataire , il est nécessaire de rédiger une clause en ce sens en concertation avec la SLRB .</p>
<p>Point particulier : nullité des offres</p>	<p>Il est nécessaire d'éviter au maximum la mention "sous peine de nullité des offres". Pour information, lors de l'analyse des offres, la SISP doit respecter scrupuleusement la sanction de nullité prévue en cas de non-respect</p>

	d'une obligation prescrite « sous peine de nullité » dans les documents du marché. Tous les soumissionnaires dont l'offre sera considérée comme nulle seront évincés du marché.	
Points particuliers : Etudes et Plans d'exécution à réaliser par l'adjudicataire (en sus du dossier As Built)	Complémentaire au MT 2017, il est nécessaire de préciser précisément quels plans ou calculs doivent être établis par l'adjudicataire avant exécution. Pour mémoire, les plans de principe et les calculs généraux doivent être réalisés à l'étude et actualisés en cours de chantier par les bureaux d'études. Sauf exception, seuls des plans complémentaires portant sur des parties limitées du projet (Ex: détails de mise en œuvre d'une gaine technique, plan de préfabrication etc.) peuvent être exigés à l'entreprise .	
Points particuliers : autorisations environnementales (dépollution de sols, désamiantage etc.)	Si un délai est nécessaire à l'obtention d'une autorisation légale, une suspension de délai sera prévue (cf article 38/12 du MT 2017)	
Points particuliers : Avances	Nous attirons l'attention que le nouveau régime des avances est entré en vigueur le 01/01/2024 . Afin de savoir si votre société est concernée par ce mécanisme , nous vous invitons à consulter le site Artemis de la SLRB	
Points particuliers : Circularité et réemploi	En cas de réemploi prévu dans le marché de travaux , la SLRB a créé des clauses type à rajouter et devant être sélectionnées dans le MT 2017	
Point particuliers : Suspension des délais	Lorsqu'un chantier est soumis par exemple à une demande de permis d'environnement préalable, il est possible de prévoir des délais de suspension dans le Cahier des Charges . Dans ce cas il y a lieu de décrire ces délais de suspension et d'indiquer à l'article 38/12§2. « Suspensions prévues : toutes les suspensions prévues dans les documents du marché ne donnent lieu à aucune indemnité »	

D - CLAUSES TECHNIQUES ET METRES		CHECK
Lisibilité générale	Les clauses techniques doivent permettre à l'entrepreneur de facilement identifier les travaux à réaliser. Les généralités ne doivent comprendre que des éléments utiles au marché et qui s'appliquent aux articles concernés.	
	Vérifier que les différentes parties du marché obéissent à la logique du marché. Si le marché s'adresse à une entreprise générale qui coordonne notamment différentes techniques, il ne faut pas rédiger chaque partie du cahier des charges comme s'il s'agissait d'entreprises séparées.	
	La numérotation des postes, les codes de mesurage, les types de marché présents dans les clauses techniques et métrés doivent être identiques. Chaque article aura un numéro unique tous les sous-articles articles seront indicés.	
	Il est nécessaire de s'assurer de l'absence de renvois imprécis. Les articles "pour mémoire à répartir sur l'ensemble du marché" dont le coût est à répartir sur l'ensemble du chantier doivent être différenciés des articles " compris dans " pour lesquels il y a lieu de préciser exactement le ou les numéros d'articles correspondants. Lorsqu'il y a plusieurs bureaux d'études, l'architecte s'assure que les renvois entre études sont précis et qu'il n'y a pas de doublon.	

Usage des cahiers des charges de référence (ex CCT 2022 Région Wallonne ou équivalent Région Flamande)	<p>Il n'y a pas de CSC de référence autorisé pour les clauses techniques à l'exception de :</p> <p>a. CSC régional des abords CCT 2015 (< Bxl mobilité) pour les voiries et abords en Région Bxl Capitale</p> <p>b. Plan de gestion patrimonial (Le logis – Floréal)</p>	
	<p>Si l'auteur de projet utilise comme point de départ des cahiers des charges émanant d'autres régions ou administrations, il doit supprimer toutes les mentions non adéquates ou inutiles au chantier considéré, faire les choix mentionnés dans ses cahiers des charges type et y s'assurer qu'il n'y a pas de mention d'obligations propres à une autre région.</p>	
Métrés	<p>Le métré récapitulatif MR 2017 doit respecter le modèle type SLRB et la structure des clauses techniques, le métré estimatif (réservé à la SISP et à la SLRB) doit être réalisé sur base du métré récapitulatif, et, le métré détaillé doit être réalisé par les différents bureaux d'études et expliciter l'origine des quantités. Le métré détaillé est un des outils permettant au soumissionnaire de vérifier les quantités forfaitaires, il sera établi par bâtiment ou logement.</p>	
Origine des matériaux, procédés de fabrications et labels	<p>« Les spécifications techniques ne peuvent pas faire mention d'une fabrication ou d'une provenance déterminée ou d'un procédé particulier qui caractérise les produits ou les services fournis par un opérateur économique spécifique, ni faire référence à une marque, à un brevet ou à un type, à une origine ou à une production déterminée qui auraient pour effet de favoriser ou d'éliminer certaines entreprises ou certains produits. Cette mention ou référence n'est autorisée, à titre exceptionnel, que :</p> <p>1° lorsqu'il ne serait pas possible de fournir une description suffisamment précise et intelligible de l'objet du marché en application du paragraphe 3 ;</p> <p>2° lorsqu'elle est justifiée par l'objet du marché.</p> <p>Dans le cas visé à l'alinéa 2, 1°, la mention ou référence doit être accompagnée des termes "ou équivalent". En cas de non-respect par le pouvoir adjudicateur des obligations visées au présent paragraphe, le soumissionnaire peut présenter un produit ou un service équivalent. » Cf. Article 53, §4 de la loi du 17 juin 2016.</p> <p>NB : Les mentions telles que ATG, Benor etc doivent être suivies de la mention " ou équivalent européen »)</p>	
Types de marché et codes de mesurage	<p>L'usage des quantités Présumées est autorisé lorsque le poste est non quantifiable avant les travaux ou lorsqu'il est demandé à l'entrepreneur de réaliser une étude qui aura un impact sur les quantités finales. Il y a lieu d'être vigilant aux risques de spéculation (ex QP = 1) et de métrer ces postes au plus près de la réalité.</p> <p>Lorsque le poste n'est pas mentionné en QP dans le CSC et les métrés, il est considéré en quantité forfaitaire. L'entrepreneur a l'obligation dans ce cas de vérifier les quantités avant de déposer son offre. Il y a lieu de s'assurer que le, soumissionnaire puisse à la lecture du dossier facilement vérifier les quantités. Les plans doivent être en nombre suffisants et les métrés détaillés doivent exprimer l'origine des quantités et le mode de calcul .</p> <p>Eviter les postes flous, pas assez détaillés, comprend plusieurs types de travaux différents, pour lesquels il est difficile au soumissionnaire de remettre un prix. Ces postes souvent exprimés en prix global ou en FFT rendent difficiles l'analyse des prix des soumissions et le suivi de chantier. Il sera par exemple très difficile de fixer un nouveau prix en cas de modification du poste en chantier.</p>	

	<p>Si un poste en QP est développé, il y a lieu d'être attentif au fait que les postes "pour mémoire compris dans " qui y seraient liés n'engendrent pas un travail beaucoup plus important. Par exemple en cas de réparation des bétons apparents, un travail préalable de sondage et une protection générale sont nécessaires en sus de la réparation locale, ils ne peuvent dès lors être compris dans le poste de réparation en QP qui ne concerne par définition qu'une partie de la surface.</p>	
	<p>Dans tous les marchés, la SLRB impose que l'installation de chantier soit " pour mémoire à répartir sur l'ensemble des postes " sauf cas spécifiques à présenter pour approbation (exemple : rénovation d'un jardin en intra-îlot avec utilisation d'engin de levage inhabituels). D'autres postes tels les plans as-built etc sont également " pour mémoire" (voir MT 2017). Dès lors, les décomptes de postes existants reprendront ces frais. Les nouveaux prix devront être convenus avec un pourcentage prévu pour pallier ces frais</p>	
	<p>Les éléments devant être réalisés par des entreprises telles que par exemple Vivaqua (raccordement à l'égout public) ne peuvent faire partie de l'entreprise et donner lieu à une remise de prix. Ils sont néanmoins mentionnés afin que l'entrepreneur assure la coordination générale de l'ensemble.</p>	
	<p>Les codes de mesurage doivent être logiques et correspondre aux pratiques habituelles</p>	
Variantes	<p>Les variantes exigées sont déconseillées par la SLRB car elles complexifient très fort l'analyse des soumissions sans pour autant apporter la plupart du temps une plus-value. Les variantes n'ont d'intérêt que si l'auteur de projet estime que le prix de celle-ci est +/- identique et que le soumissionnaire pourrait bénéficier par exemple d'une remise de prix plus importante pour l'une ou pour l'autre. Pour mémoire, c'est l'offre régulière la plus basse (variante y compris) qui devra être retenue.</p>	
Options	<p>Pour mémoire, les soumissionnaires seront jugés sur base du prix y compris l'option. La SLRB insiste donc sur le caractère accessoire tant techniquement que financièrement de l'option. Il est également nécessaire que la SISP prévoit un mode de financement autre que le programme d'investissement pour l'option avant lancer le marché de travaux.</p>	
Qualité / durabilité des matériaux	<p>Il y a lieu d'éviter matériaux nécessitant un entretien trop important ainsi que des matériaux et systèmes trop fragiles.</p>	
Exigences des régies et exigences environnementales	<p>Les bureaux d'études intégreront à leurs dossier les prescriptions particulières nécessaires et, proposeront au maître d'ouvrage si nécessaire les réunions de coordination avec les régies avant l'élaboration du dossier définitif.</p>	
Amiante et Désamiantage	<p>Le dossier doit comprendre un inventaire amiante complet et destructif. En termes de désamiantage, les bureaux d'études intégreront à leurs clauses techniques la démolition des éléments amiantés en prévoyant des postes quantifiés en QP sur base de l'inventaire amiante.</p>	
Réemploi	<p>Les clauses techniques doivent comprendre un poste "préparation de chantier" comprenant au minimum les informations suivantes ; (état des lieux, identification des QP en présence des bureaux d'études, organisation de la logistique de chantier et réservation de la voirie, élaboration d'un planning, vérification des éléments conservés/obsolètes avec les bureaux d'études).</p> <p>Les postes » réemploi prévu » au métré doivent comprendre une "SAJ" sous forme d'un prix fixe à inscrire au métré par l'auteur de projet. Ce prix doit comprendre un fee de 10%. Ce fee couvre les frais liés aux démarches de l'entreprise dans la recherche de matériaux issus une filière de réemploi.</p>	
E - ANNEXES		CHECK
Clauses sociales	<p>Si l'estimation est supérieure ou égale à 750.000 €, il y a lieu d'intégrer des clauses sociales au dossier. Ces clauses se font sur base du modèle type SLRB, le bureau d'études doit réaliser le calcul du nombre de jours et compléter celui-ci dans le document type. En cas de recours à un marché par lots , c'est l'estimation de chaque lot qui détermine si il y a lieu d'établir ou non des clauses sociales.</p>	

Plan de sécurité	Le plan de sécurité et santé est obligatoire si l'auteur de projet prévoit qu'il y aura au moins deux entreprises simultanées (sous - traitants etc.). Le coordinateur sécurité & santé n'a plus l'obligation de demander systématiquement le calcul de prix séparé et le document qui réfère au plan de sécurité/santé à tous les soumissionnaires au stade de l'offre lorsque le maître d'ouvrage est un pouvoir adjudicateur.. Le coordinateur doit désormais justifier la nécessité de la demande de document et/ou du calcul de prix séparé.	
Inventaire amiante	Tout dossier doit comprendre un inventaire amiante complet et destructif. Si l'inventaire devait néanmoins être complété après adjudication pour certaines zones (exemple : certains logements inaccessibles), il sera prévu une suspension de délai à cet effet.	
F - AUTRES POINTS		CHECK
Recours à des tranches conditionnelles	<p>Pour mémoire une tranche conditionnelle fait partie intégrante du marché de base. Elle devra être commandée à l'entreprise dès que la condition se réalise.</p> <p>Il est donc nécessaire d'établir un cahier des charges complet pour les travaux relatifs à la tranche conditionnelle.</p> <p>La tranche conditionnelle doit être identifiable facilement dans les métrés .</p> <p>En terme de tutelle, il sera toujours nécessaire d'introduire un avant-projet pour les travaux considérés et, c'est l'estimation complète tranche conditionnelle comprise qui déterminera si le dossier « base d'adjudication » doit être envoyé pour information ou approbation à la SLRB .</p>	
Travaux en milieu habité	L'auteur de projet tiendra compte des difficultés inhérentes aux travaux en milieu habité pour élaborer son dossier. Il y a lieu d'intégrer les annexes RGPD 9 et 9bis et de compléter l'annexe 9.	