

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).

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. Le type de procédure devra être défini pour mémoire au moment de l'envoi à la SLRB de l'avant-projet.

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
Clauses administratives type SLRB MT 2017	Il est obligatoire d'utiliser les clauses type SLRB MT2017	
	Les clauses techniques ne peuvent comprendre aucune clause administrative . Les compléments ou dérogations éventuelles aux clauses administratives type de la SLRB doivent être inscrits au point prévu à cet effet dans le MT 2017. 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 points suivants des clauses types SLRB MT 2017 doivent être adaptés si nécessaire au marché considéré (recours au lot avec motivation de ne pas y recourir, assurances, répétition de travaux similaires, mise à disposition de locaux, suspensions prévues, délais partiels éventuels, le projet d'avis de marché etc)	
Projet d'avis de marché (point 1 du MT 2017)	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	
	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.	
	Le délaï de chantier est toujours exprimé en jours calendriers. Pour mémoire, ce délai, 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 délai pour chaque lot.	
	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	
Point particulier : phasage	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.	
Point particulier : Usage des lots	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 délai. Si des lots sont amenés à être successifs, l'auteur de projet développera dans les clauses administratives un planning global qui illustre les interventions.	
Point particulier : nullité des offres	Il est nécessaire d'éviter au maximum la mention " sous peine de nullité des offres "	
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	

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)	
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)	Il n'y a pas de CSC de référence autorisé pour les clauses techniques à l'exception de : a. CSC régional des abords CCT 2015 (< Bxl mobilité) pour les voiries et abords en Région Bxl Capitale b. Plan de gestion patrimonial (Le logis – Floréal)	
	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.	
Métrés	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.	
Origine des matériaux, procédés de fabrications et labels	L'objectif est d'éviter de prescrire des éléments qui restreindraient fortement la concurrence. Pour cela, il convient d'éviter de mentionner des marques, de désigner un lieu précis de provenance, d'indiquer des caractéristiques ou dimensions techniques qui restreindraient le nombre de fournisseurs potentiels, de mentionner des labels uniquement belges (Les mentions telles que ATG, Benor etc doivent être suivies de la mention "ou équivalent européen »)	

	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.	
	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	
	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	
Types de marché et codes de mesurage	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.	
	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)	
	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	
	Les codes de mesurages doivent être logiques et correspondre aux pratiques habituelles	
Variantes	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.	
Options	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	
Qualité / durabilité des matériaux	Il y a lieu d'éviter matériaux nécessitant un entretien trop important ainsi que des matériaux et systèmes trop fragiles.	
Exigences des régies et exigences environnementales	Les bureaux d'études intégreront à leurs dossiers 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.	
Amiante et Désamiantage	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.	

ANNEXES		CHECK
Clauses sociales	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.	
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.). Nous attirons l'attention des SISF sur le fait que la « fiche d'évaluation des offres » n'est pas systématiquement obligatoire et que le coordinateur doit motiver son choix de la demander auprès du maître d'ouvrage	
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.	
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>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>	