

Marchés publics de maîtrise d'œuvre



mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques



Le mini-guide
pour bien
choisir
l'architecte
et son équipe

La qualité de l'architecture n'est jamais le fruit du hasard. Elle naît de la rencontre d'une volonté et d'un talent : volonté d'un maître d'ouvrage qui saura affirmer ses exigences architecturales et talent d'une équipe de maîtrise d'œuvre qui saura apporter une réponse à la commande de bâtiment qui lui aura été confiée.

Commande publique : la passation du marché de maîtrise d'œuvre, une responsabilité essentielle du maître d'ouvrage public

Le maître d'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre (article 2 de la loi MOP).

L'architecture n'est pas une marchandise : la création architecturale et la qualité des constructions ont été déclarées d'intérêt public par la loi sur l'architecture parce qu'elles impactent le cadre de vie de tous.

Seuls les architectes, professionnels formés et diplômés, dûment assurés et inscrits à l'Ordre des architectes sont habilités à établir des projets architecturaux.

La qualité de la production architecturale et la satisfaction des usagers sont directement liées au professionnalisme du maître d'ouvrage, au choix de l'architecte et de son équipe, et aux moyens qui lui sont accordés.

Or, les maîtres d'ouvrage se heurtent à la complexité des textes qui régissent la passation des marchés publics (règles de la commande publique, loi du 12 juillet 1985 dite « loi MOP », loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, code de la propriété intellectuelle etc.) et aux habitudes

prises pour la passation des marchés de travaux et de fournitures.

Le rôle de la maîtrise d'œuvre est d'apporter la meilleure réponse architecturale, technique et économique aux besoins exprimés par la maîtrise d'ouvrage. Plus qu'un simple prestataire, le maître d'œuvre est un véritable partenaire du maître d'ouvrage, à même de lui apporter expertise et conseils, pendant toute la durée de l'opération. Les équipes de maîtrise d'œuvre doivent être sélectionnées sur la base de critères privilégiant les compétences et la qualité des références. Choisir des équipes principalement sur le montant des honoraires ou la brièveté des délais constitue l'inverse d'une démarche qualité, et peut se révéler dommageable pour la collectivité, la bonne gestion des deniers publics et la réussite de l'opération.

Un enjeu de société

Le cadre de vie et l'environnement bâti et paysager sont des enjeux fondamentaux. Lorsqu'un maître d'ouvrage passe un marché de maîtrise d'œuvre, il n'achète pas seulement des prestations intellectuelles mais in fine commande un bâtiment qui doit être de qualité, performant, économique, qui va être utilisé pendant des

générations, va façonner l'environnement et le paysage et générer une valeur patrimoniale. Il va choisir le concepteur de lieux de travail, de soins, le créateur de lieux de vie et d'habitat pour de nombreuses années d'usage et un partenaire à ses côtés pendant tout le processus de conception et de construction d'un bâtiment.

Un choix crucial

Le choix de l'architecte et de son équipe est donc essentiel, les montants investis par la collectivité pour mener à bien une opération étant sans commune mesure avec le montant du marché de maîtrise d'œuvre, qui ne représente que 10 % de l'investissement et 2 % du coût global de l'opération sur la durée de vie de l'équipement. Ce coût global va énormément varier en fonction de la qualité de la maîtrise d'œuvre, de l'optimisation des solutions constructives et des choix techniques, ainsi que de l'intelligence investie dans la conception initiale.

Choisir une équipe compétente et lui donner les délais et les moyens suffisants va permettre

d'assurer une réelle maîtrise des coûts d'investissement et de fonctionnement.

Accompagner l'émergence du projet

Dès le début de sa réflexion, le maître d'ouvrage public, peut solliciter le CAUE de son département pour un conseil. Dans une démarche transversale, pluridisciplinaire et participative, le CAUE apportera ainsi un conseil sur la définition du projet en amont de la programmation et de la conception. Le maître d'ouvrage pourra également, s'il le souhaite, lui demander un accompagnement tout au long de l'avancement du projet.

1 La programmation, première étape essentielle pour la réalisation d'un équipement de qualité

C'est une phase essentielle, du ressort du maître d'ouvrage public dont le contenu va conditionner et encadrer le travail de conception du projet. L'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics lui impose de déterminer avec précision, avant le lancement de toute consultation, la nature et l'étendue des besoins à satisfaire, en prenant en compte des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économiques, sociales et environnementales.

La loi MOP va plus loin et précise qu'il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle et d'en assurer le financement.

L'élaboration du programme nécessite un travail d'investigations (constats, collecte de données, diagnostic, enquêtes, etc.) et une réflexion prospective pour expliciter les objectifs de l'opération projetée et les moyens nécessaires pour les atteindre. Le maître d'ouvrage a généralement intérêt à faire appel à un prestataire spécialisé, dit « programmiste ».

Un programme comporte au moins :

- Les données et les contraintes du site, des existants, des réglementations, des servitudes, etc.
- Les attentes d'ordre culturel, social, urbanistique, esthétique, technique et environnemental.
- Les besoins quantifiés (inventaire et typologie des espaces, équipements, performances, etc.).

• Les besoins en termes de fonctionnalité (relations et liaisons hiérarchisées, ergonomie, etc.) et de confort (hygiène, ambiance, air, lumière, bruit, etc.).

• Les exigences concernant délais et phasages de l'opération, coûts d'investissement, dépenses d'exploitation et d'entretien (voire de déconstruction), etc.

• La part de l'enveloppe financière affectée aux travaux.

Cette première étape permettra également d'établir une estimation du montant du futur marché de maîtrise d'œuvre, cette estimation guidant le maître d'ouvrage pour le choix de la procédure de passation de ce marché.

Conseil: Attention à ne pas minimiser le coût prévisionnel de l'opération lors de cette phase de programmation au risque de remettre en cause sa faisabilité et d'avoir engagé des frais à fonds perdus.

Médiathèque Albert Camus, Carnoux-en-Provence, Atelier Fernandez & Serres architectes © Jean-Michel Landecy



2

Le choix de la procédure est fonction des seuils de passation

Les procédures de passation diffèrent selon le montant du marché. Il est donc indispensable d'en estimer le montant pour le comparer aux seuils européens qui imposent la mise en œuvre d'un concours ou d'une procédure formalisée.

En maîtrise d'œuvre, il convient de prendre en compte les montants de toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'opération, pour déterminer la procédure à suivre, y compris le montant des missions complémentaires, même si

elles sont confiées par contrat séparé à d'autres prestataires (par exemple la mission études de diagnostic ou la mission ordonnancement, pilotage et coordination du chantier).

Méthode de calcul

Pour estimer le montant du futur marché de maîtrise d'œuvre, il est recommandé de se référer au guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre, édité par le MEDDTL (Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement) et la MIQCP (Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques).

Ce guide existe en version numérisée. Le simulateur d'honoraires réalisé par la MIQCP est accessible sur www.miqcp.gouv.fr. Il s'agit d'un outil d'évaluation prévisionnelle des honoraires pour une mission de base sans études d'exécution relative aux opérations de construction neuve de bâtiments. Il ne faudra pas oublier d'y ajouter les missions complémentaires (mission OPC par exemple).

Présentation des seuils

Pour l'État et ses établissements publics autres que ceux ayant un caractère industriel et commercial

Montant des honoraires	> 25 000 € HT Procédure adaptée (ou procédure formalisée)	> 135 000 € HT Concours ou procédure formalisée obligatoire
------------------------	--	--

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, ainsi que les établissements publics de santé, et les EPIC

Montant des honoraires	> 25 000 € HT Procédure adaptée (ou procédure formalisée)	> 209 000 € HT Concours ou procédure formalisée obligatoire
------------------------	--	--

Conseil: Si le montant estimé du marché est proche du seuil, il est recommandé d'organiser un concours pour ne pas avoir à tout recommencer en cas d'imprévu.

MOP (obligation de définir un programme et d'arrêter l'enveloppe financière).

Le maître d'ouvrage ne doit pas contracter systématiquement avec le ou les mêmes prestataires et doit veiller à la transparence et la traçabilité de la consultation pour ces marchés qui ne sont pas à l'abri de contentieux.

Cas particulier des marchés dont le montant est inférieur à 25 000,00 € HT

Ces marchés peuvent être passés sans publicité ni mise en concurrence préalable, dans le respect de la loi sur l'architecture et de la loi

3 Au-dessus des seuils, le concours obligatoire

Le concours est le mode de sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre par lequel l'acheteur choisit, après mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet. Le concours de maîtrise d'œuvre est un concours restreint, anonyme et indemnisé.

Quand organiser un concours ?

■ Le concours est obligatoire pour tous les marchés de maîtrise d'œuvre supérieurs à 135 000 € HT (État et ses établissements publics sauf les EPIC) et 209 000 € HT (collectivités territoriales, leurs groupements et la plupart de leurs établissements publics)

Dans ces 4 cas, s'il n'organise pas de concours, le maître d'ouvrage doit recourir à une des procédures formalisées définies par l'article 25 du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics (cf. chapitre 4 ci-après).

■ Le maître d'ouvrage n'est pas tenu d'organiser un concours dans les 4 cas suivants :

■ Il est cependant recommandé d'organiser un concours, dès que l'opération présente un enjeu architectural, technique, urbain ou paysager important, quel que soit le montant du marché.

Les avantages du concours pour un maître d'ouvrage sont multiples :

• Il crée une émulation favorisant l'innovation et apportant ainsi une valeur ajoutée au projet,

- Réutilisation ou réhabilitation d'un ouvrage existant ou réalisation d'un projet urbain ou paysager,
- Ouvrage réalisé à titre de recherche, essai ou expérimentation,
- Marché sans mission de conception,
- Ouvrage d'infrastructure.

• Il assure la transparence et la crédibilité du processus de sélection du projet et de l'équipe de maîtrise d'œuvre,

• Un jury compétent accompagne et éclaire le maître d'ouvrage dans ses choix, garantie supplémentaire de réussite pour l'opération,

• Le projet n'est pas figé à l'issue du concours. Il va s'enrichir, dans les phases ultérieures de conception, des observations du jury et du dialogue avec le maître d'ouvrage et les futurs usagers.

Principes généraux d'organisation d'un concours

Un processus en 3 étapes

Le concours proprement dit se déroule en 2 étapes successives, suivi d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence pour le choix de l'attributaire.

- 1 La sélection par le maître d'ouvrage des candidats après un avis motivé du jury
- 2 Le classement des projets anonymes par le jury et la désignation du lauréat par le maître d'ouvrage
- 3 La troisième étape du processus consiste à négocier puis à signer le marché public de maîtrise d'œuvre avec le lauréat.

Conseil: Les conseils régionaux de l'Ordre des architectes communiquent, sur demande, la liste des architectes jurés spécialement formés pour assurer cette mission pour le compte des maîtres d'ouvrage.

La MIQCP peut également, sur demande du maître d'ouvrage, désigner un de ses architectes consultants pour siéger au sein du jury.

L'indemnisation des participants

Les participants qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours reçoivent une prime sur proposition du jury.

Le montant de la prime est fixé à minima à 80 % du prix estimé des études demandées aux participants (généralement du niveau de l'esquisse ou de l'avant-projet sommaire).

L'intervention d'un jury

Le maître d'ouvrage doit constituer un jury composé de personnes indépendantes des participants au concours dont au moins un tiers de professionnels disposant des qualifications demandées aux candidats.

Théâtre d'eau, Fumel, Log architectes, Atelier Roberta paysagistes © Edouard Decam



Déroulement d'un concours

- 1** Un avis de concours, conforme au modèle européen, est publié au JOUE et au BOAMP (si le montant estimé du marché est supérieur aux seuils). Cet avis doit contenir les informations suivantes :
- Il mentionne expressément que le maître d'ouvrage entend attribuer un marché de maîtrise d'œuvre au lauréat du concours en application de l'article 30-I-6° (procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence)
 - Il fixe un nombre minimum de candidats admis à concourir et le cas échéant un nombre maximum. Le nombre de candidats retenus est suffisant pour assurer une concurrence effective (article 47 du décret 2016-360)

Conseil : un minimum de 3 participants est suffisant pour remplir cette obligation et favoriser l'émergence de projets différents

- Il précise les critères, non pondérés, de sélection des candidatures et d'évaluation des projets par le jury.
- Il n'y a pas lieu de prévoir de critères d'attribution du marché puisque, postérieurement aux travaux du jury, la procédure qui doit être utilisée pour choisir l'attributaire est une procédure négociée sans mise en concurrence conformément à l'article 30-I-6° du décret 2016-360.
- Il précise le niveau des prestations demandées aux candidats admis à concourir (le niveau esquisse au minimum, sans dépasser le niveau d'un avant-projet sommaire) et le montant de la prime attribuée aux candidats.

2 Le délai recommandé de réception des candidatures est au minimum de 30 jours à compter de l'envoi de l'avis de concours à la publication (ce délai s'inspire de celui prévu pour les procédures formalisées).

3 Le dossier de candidature, établi sur les formulaires DC1 (lettre de candidature et désignation du mandataire) et DC2 (déclaration du candidat) comprend également le dossier d'œuvres. Afin de procéder à une sélection pertinente et de mieux appréhender la spécificité de la maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage indique dans l'avis de concours que les références ne sont pas limitées dans le temps (ce qui signifie qu'il est possible, en application de l'article 3 de l'arrêté du 29 mars 2016, de prendre en compte les références de plus de 3 ans).

4 Le maître d'ouvrage ouvre les enveloppes de candidatures et enregistre leur contenu. Seuls peuvent être ouverts les plis qui ont été reçus au plus tard à la date et à l'heure limites qui ont été annoncées dans l'avis de concours (les candidatures reçues hors délais sont éliminées - article 43-IV du décret 2016-360).

5 Avant de faire procéder à l'examen des candidatures par le jury, le maître d'ouvrage peut demander aux candidats dont le dossier est incomplet de le compléter dans un délai approprié et identique pour tous (article 55-I du décret 2016-360).

6 Toutes les candidatures reçues dans les délais sont transmises au jury qui les examine, formule un avis motivé et dresse un procès-verbal, signé par tous ses membres.

7 Le maître d'ouvrage demande aux candidats qu'il a l'intention de sélectionner suite à l'avis du jury, de transmettre, dans un délai qu'il fixe, les documents justifiant qu'ils ne sont pas dans un cas d'interdiction de soumissionner (attestations fiscales et sociales) (article 55-II-3° du décret 2016-360).

8 Si un des candidats n'est pas en mesure de produire les justificatifs demandés dans les délais, sa candidature est déclarée irrecevable et le maître d'ouvrage complète sa sélection au vu de l'avis du jury (et ainsi de suite jusqu'à disposer du nombre de participants souhaité).

9 Le maître d'ouvrage arrête la liste des participants.

10 Le maître d'ouvrage informe les candidats non retenus du rejet de leur candidature en leur indiquant les motifs de ce rejet (article 99-II du décret 2016-360).

11 Le maître d'ouvrage envoie simultanément et par écrit aux participants le dossier de concours. Ce dossier comprend au minimum les informations suivantes :

- **Des informations générales** telles que la référence de l'avis de concours publié, l'adresse à laquelle les prestations doivent être transmises, l'adresse du profil d'acheteur sur lequel les documents de la consultation sont mis à disposition des participants.
- **La date limite de réception des prestations.** Le maître d'ouvrage doit fixer un délai de réception en tenant compte de la complexité du marché public et du temps nécessaire aux participants pour réaliser les prestations demandées dans le cadre du concours (article 43-I du décret 2016-360).

Conseil : Le délai minimum de remise d'une offre en procédure formalisée est de 30 jours à compter de la date d'envoi de l'invitation à présenter une offre. Pour un concours, il faut prolonger ce délai, la réalisation des prestations ne pouvant être effectuée qu'à la suite d'une visite sur les lieux d'exécution du marché. Un délai de 40 jours est donc le minimum. Mais un délai plus long, entre 2 et 3 mois peut être justifié, selon le niveau de la prestation demandée et la complexité de l'opération à réaliser.

11

• **La liste détaillée des prestations à fournir.** Le niveau des prestations (esquisse ou avant-projet sommaire) doit être cohérent avec le montant des primes à verser aux participants du concours. Il convient de veiller également à la cohérence technique des prestations demandées (par exemple une simulation thermique dynamique n'a pas de sens au niveau d'une esquisse) et éviter les rendus à la précision inadaptée au niveau réel de la prestation.

• **Les critères d'évaluation des projets par le jury** (par exemple, le parti architectural, urbain et paysager, l'efficacité organisationnelle et la valeur d'usage, la maîtrise et la bonne interprétation des contraintes et exigences du programme, l'adéquation du projet avec le montant des travaux de l'enveloppe prévisionnelle, etc.)

Conseil : Les critères d'évaluation des projets par le jury ne sont pas des critères d'attribution d'un marché, ils ne doivent pas être pondérés.

• **L'offre de prix pour la réalisation du marché de maîtrise d'œuvre n'est pas demandée aux participants à ce stade.**

12

Avant leur communication au jury, les enveloppes contenant les prestations sont ouvertes. Les prestations demandées sont enregistrées. Dans le cas où un élément distinctif est présent, le maître d'ouvrage veillera à rendre la prestation concernée anonyme.

13

Il est recommandé de constituer une commission technique chargée de l'analyse préalable factuelle des projets. Elle ne se substitue pas au jury, ne porte pas de jugement sur la qualité des projets et n'établit pas de classement.

14

Les plans et projets sont examinés par le **jury** qui vérifie la conformité des prestations au règlement du concours, les évalue et en propose un classement fondé sur les critères annoncés dans l'avis de concours.

Il dresse ensuite un procès-verbal d'examen des prestations, dans lequel :

- Il consigne le classement des projets,
- Il indique ses observations,
- Il mentionne, le cas échéant, tout point nécessitant des éclaircissements et les questions qu'il envisage de poser aux candidats concernés
- Il se prononce sur les primes allouées aux participants.

Le procès-verbal est signé par tous les membres du jury.

15

L'anonymat est levé.

16

Dans le cas où le jury a consigné des questions dans le procès-verbal, il peut inviter les participants à y répondre.

Aucune nouvelle prestation n'est présentée lors de l'audition avec le jury. Un second procès-verbal est établi et signé par tous les membres. Il relate de manière complète ce dialogue.

Conseil : ce second procès-verbal a pour objectif d'éclairer le maître d'ouvrage sur des points particuliers et ne peut pas conduire à un nouveau classement des projets.

17

L'avis du jury et le ou les procès-verbaux sont transmis au maître d'ouvrage qui choisit le lauréat du concours.

18

Le maître d'ouvrage publie un **avis de résultat de concours** dans un délai maximal de 30 jours à compter de la date de la décision du maître d'ouvrage (articles 88 et 104 du décret 2016-360). Il est publié au JOUE et au BOAMP au-dessus des seuils.

19

Par ailleurs, le maître d'ouvrage invite le lauréat à négocier en lui demandant de remettre son offre.

20

Il négocie ensuite avec le lauréat les conditions d'exécution du marché et lui attribue le marché.

21

Le maître d'ouvrage informe les autres participants en leur indiquant les motifs l'ayant conduit à ne pas les déclarer lauréats et en précisant le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre.

Il précise également la date à compter de laquelle il est susceptible de signer le marché (qui ne peut être inférieure à 16 jours ou 11 jours si la notification est faite par voie électronique, article 101-1 du décret 2016-360).

Conseil : Il peut également dans ce courrier, préciser les modalités de versement de la prime

22

Le marché est notifié et un avis d'attribution est publié dans un délai maximal de 30 jours à compter de la signature du marché (article 104 du décret 2016-360).

4

Au-dessus des seuils, les autres **procédures formalisées**

La procédure concurrentielle avec négociation

La procédure concurrentielle avec négociation est la procédure par laquelle un pouvoir adjudicateur négocie les conditions du marché public avec un ou plusieurs opérateurs économiques autorisés à participer aux négociations (article 71 du décret 2016-360).

Cette procédure sera retenue lorsque le concours n'est pas obligatoire et que l'opération ne présente pas d'enjeu conduisant le maître d'ouvrage à souhaiter choisir un projet.

Elle privilégie la négociation qui est conduite dans le respect du principe d'égalité de traitement de tous les soumissionnaires. Le maître d'ouvrage s'abstient ainsi de donner toute information susceptible d'avantager certains soumissionnaires par rapport à d'autres.

C'est une procédure restreinte qui se déroule de la manière suivante :

1 Sélection des candidats

- Cette première phase consiste à sélectionner au minimum 3 candidats admis à soumissionner, après examen de leurs compétences, références et moyens (le délai minimal de réception des candidatures est de 30 jours à compter de l'envoi de l'avis de marché).
- Le maître d'ouvrage leur demande de produire, dans un délai qu'il fixe, les documents justifiant qu'ils ne sont pas dans un cas d'interdiction de

soumissionner (article 55-II-3° du décret 2016-360).

2 Envoi aux candidats sélectionnés, par écrit, de la lettre d'invitation à participer à la négociation, dans laquelle il leur est demandé de remettre leur offre (le délai minimal de réception des offres est de 30 jours à compter de l'envoi de la lettre d'invitation).

3 Réunion d'échange avec les candidats sélectionnés

Avant toute négociation, il est indispensable qu'il y ait une rencontre collective pour présenter et expliquer les attentes de la maîtrise d'ouvrage, répondre aux questions des candidats sur le programme ou le règlement de la consultation et lever les zones d'ombre éventuelles.

Elle peut être accompagnée ou précédée d'une visite des lieux, qui doit avoir lieu suffisamment tôt avant la date de remise des offres.

4 Remise des offres sous la forme d'un projet de marché de maîtrise d'œuvre et négociation

L'offre ne doit pas contenir de prestations (ni plan, ni projet, ni note explicative ou méthodologique incluant un commencement de réponse au programme).

La phase de dialogue permet de rentrer dans le détail du futur fonctionnement du tandem maître d'œuvre/maître d'ouvrage.

La négociation porte sur les conditions de réalisation de la mission, et ne doit pas constituer un début de prestation de conception, car il s'agirait d'un début d'exécution du marché avant qu'il ne soit attribué.

Conseil : Lors de la négociation, pourront être abordés les différents éléments propres à l'opération: les clauses contractuelles (l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, le calendrier des études, les délais de réalisation, le prix [à rapprocher de l'estimation issue du guide de la MIQCP], les taux de tolérance, le mode de dévolution des marchés de travaux, les pénalités, l'assurance, etc.), puis l'adéquation de la proposition du maître d'œuvre avec tous ces éléments.

5 Clôture des négociations et choix de l'attributaire

Le maître d'ouvrage fixe une date limite commune pour la présentation d'éventuelles offres révisées.

Il attribue le marché et informe les autres soumissionnaires du rejet de leur offre en précisant les motifs et le nom de l'attributaire.

Il publie un avis d'attribution dans les 30 jours suivants la signature du marché.

Centre sportif intercommunal, Sélestat, Michel Girold architecte © architecte



Le dialogue compétitif

Le dialogue compétitif est la procédure dans laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à participer à la procédure en vue de définir ou développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les participants au dialogue sont invités à remettre une offre (article 75 du décret 2016-360).

Cette procédure n'est pas un concours. Créée pour déterminer plus précisément un programme et le contenu d'un marché dans les cas d'opérations complexes, elle ne permet pas de demander aux candidats un plan ou un projet. Elle permet toutefois de demander des prestations en amont des études d'esquisse

(études de faisabilité ou de diagnostic par exemple) qui donnent lieu au versement d'une prime.

Cette procédure complexe et onéreuse, nécessite une maîtrise d'ouvrage structurée, capable notamment de garantir aux participants au dialogue compétitif le respect de leurs droits, notamment le respect de la propriété intellectuelle. C'est la raison pour laquelle elle doit être réservée aux opérations pour lesquelles le maître d'ouvrage n'est objectivement pas en mesure de définir seul et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage juridique ou financier du projet.

Centre multi-accueil Détrois, Bordeaux Caudéran, Gayet-Roger Architectes, Collectif Pepitomicorazon © Sergio Grazia



L'appel d'offres

L'appel d'offres est la procédure par laquelle l'acheteur choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats. Il peut être ouvert ou restreint (article 66 du décret 2016-360).

Il n'y a pas négociation, les offres sont intangibles, ce qui oblige le maître d'ouvrage à définir un cahier des charges très précis pour

pouvoir obtenir des offres immédiatement et objectivement comparables, ce qui n'a pas de sens pour des marchés de création architecturale.

C'est la raison pour laquelle cette procédure est inappropriée pour les marchés de maîtrise d'œuvre comportant des prestations de conception.

5 En dessous des seuils la **procédure adaptée** sans remise de prestations ou **le concours** pour toute opération présentant un enjeu architectural et urbain

Le choix de la procédure appropriée et correctement menée garantit l'efficacité de la commande et la bonne utilisation des deniers publics.

En dessous des seuils, le maître d'ouvrage a le choix entre utiliser une procédure formalisée ou déterminer une procédure adaptée, dans le respect du cadre légal et réglementaire et des principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence des procédures et d'égalité de traitement des candidats.

Le choix de la procédure dépend de l'enjeu de l'opération.

Une opération à fort enjeu architectural nécessitera l'organisation d'un concours permettant le choix entre plusieurs projets, le

maître d'ouvrage devant en respecter tout le formalisme (jury, anonymat, prime).

Dans le cas contraire, il fera le choix d'une procédure restreinte sans remise de prestations avec une sélection des candidats sur leurs compétences, références et moyens, puis négociation avec le candidat ayant remis la meilleure offre.

Le choix sur appel d'offres, une erreur aux graves conséquences pour la qualité du projet et les besoins à satisfaire

Plus de 80 % de la commande publique de maîtrise d'œuvre se fait en procédure adaptée.

Une procédure adaptée qui s'inspire de l'appel d'offres a pour effet le choix préférentiel de l'équipe sous-qualifiée et moins chère, le dumping des honoraires, des économies sur les temps d'études et de suivi de chantier, des solutions constructives et des choix techniques non optimisés, des dossiers de consultation peu

approfondis. Autant de facteurs qui entraînent un coût global et une sinistralité accrue, avec, pour conséquence, la production d'un cadre de vie médiocre.

L'appel d'offres, qui est la procédure traditionnelle d'achat des fournitures, n'est donc pas approprié aux marchés de prestations intellectuelles comportant de la conception.

La procédure adaptée sans remise de prestations

L'organisation de cette procédure est aisée et n'implique pas de commencement de réponse au programme de l'opération. Elle permet de privilégier le dialogue, étape indispensable pour une bonne compréhension des besoins du maître d'ouvrage et la mise au point des conditions d'exécution du futur marché.

La négociation permet de vérifier, avant de contractualiser, le professionnalisme et la capacité d'écoute de l'équipe. La dimension relationnelle est importante, le maître d'ouvrage choisissant une équipe de maîtrise d'œuvre avec qui il va collaborer pendant plusieurs années.

Le maître d'ouvrage doit d'abord définir des critères de sélection des candidats adaptés à la nature, la complexité et l'importance de l'opération tels que notamment : la qualité de la production architecturale, des références représentatives de l'équipe, son degré d'expérience, les études ou recherches effectuées, ses moyens humains et matériels, la présence dans l'équipe de compétences spécifiques etc.

Conseil : Ces critères ne doivent pas être pondérés. On gagnera à les exprimer simplement, sans exigences excessives. Il n'est pas utile de multiplier les demandes de compétences spécifiques qui pourront, le cas échéant être amenées par des sous-traitants.

Un premier choix restreint est réalisé dans le cadre d'une analyse des candidatures, sur la base d'un dossier d'œuvres présentant les expériences et capacités des équipes candidates.

Le maître d'ouvrage invite ensuite tous les candidats retenus à remettre une offre.

Conseil : Avant la remise des offres le maître d'ouvrage peut organiser une rencontre avec les équipes pour expliquer le programme, ses attentes et les enjeux de l'opération, et répondre aux éventuelles questions des candidats.

Les candidats établissent leur offre contractuelle en évaluant les moyens et dispositions nécessaires à l'exécution de la mission et l'organisation de leur équipe, en fonction des

spécificités du programme. L'offre ne comprend aucun élément de rendu graphique ou descriptif concernant le futur projet.

Les offres sont analysées et classées.

Le maître d'ouvrage engage ensuite une négociation avec le soumissionnaire dont l'offre est classée première, négociation qui permettra

d'aborder le contenu de la mission et les clauses contractuelles.

Si la négociation aboutit, le marché est attribué.

Si la négociation échoue, le soumissionnaire classé 1er est informé du rejet de son offre et le maître d'ouvrage prend contact, dans les mêmes conditions, avec le soumissionnaire classé second.

Déroulement de la procédure adaptée

ÉTAPE 1 - Publicité

- Préparez votre dossier de consultation
- Diffusez un avis de marché

- 1 Définissez au préalable comme l'exige la loi MOP :
 - Le programme précis de l'opération (enjeux de l'opération, fonctionnalités, surfaces, organigrammes, contraintes, descriptions...)
 - L'enveloppe financière prévisionnelle des travaux (estimée à partir d'opérations similaires voisines et récentes, ou de ratios au m² ou de toute autre approche).

Conseil : Pour ce faire, vous pouvez vous rapprocher de votre CAUE ou d'un conseil extérieur (AMO, Programmiste, etc.).

- 2 Estimez le montant des honoraires de la maîtrise d'œuvre ce qui vous permettra de vérifier que la procédure à mettre en œuvre est bien une procédure adaptée (l'estimation doit être inférieure au seuil de procédure formalisée).

- 3 Publiez un avis de marché dans un journal d'annonces légales ou au BOAMP si le montant du marché de maîtrise d'œuvre est supérieur à 90 000 €HT ou sur tout support de votre choix en dessous de ce montant.

Contenu de l'avis de marché

- Donnez les renseignements essentiels : objet du marché, contenu de la mission, montant estimé des travaux.

Plateau de rééducation, Montfaucon, Philippe Bergès-phBa architectes © architectes



- Énoncez clairement dans l'avis de marché le déroulement de la procédure: procédure adaptée ayant pour objet de sélectionner 3 candidats invités à remettre une offre puis de négocier avec le soumissionnaire ayant présenté la meilleure offre contractuelle et financière. En cas d'échec de la négociation avec ce dernier, négocier avec les soumissionnaires suivants, selon leur ordre de classement.
- Précisez les critères de sélection des candidats: compétences, références et moyens

Aucune disposition des règles de la commande publique ne prévoit ni la pondération ni la hiérarchisation des critères de sélection des candidatures.

Conseil: Pour sélectionner les candidats, le recours à des critères « quantitatifs » (nombre de références, chiffre d'affaires, délais des études, etc.) n'est pas pertinent et ne peut prévaloir sur le critère majeur du choix: la qualité dans toutes ses composantes, en particulier celle de la production architecturale et technique des candidats.

- Précisez le délai de réception des candidatures. Laissez un délai suffisant aux candidats pour la remise de leur dossier de candidature, en prenant en compte la complexité du marché public et le temps nécessaire aux opérateurs économiques pour préparer leur candidature (article 43 du décret 2016-360).

Une publicité adaptée, qui fixerait un délai de réception des candidatures trop court, pourrait être considérée comme insuffisante, au regard des principes de transparence et d'égalité de traitement.

- Précisez le nombre de candidats admis à présenter une offre

Conseil: Retenir 3 candidats est largement suffisant.

- Précisez les critères d'attribution du marché parmi lesquels doit figurer le prix des prestations et des critères qualitatifs comme le savoir-faire, l'efficacité, l'expérience ou la fiabilité de l'équipe.

Conseils : Il est utile de rappeler, concernant le critère prix, que le plus déterminant pour le maître d'ouvrage est bien le coût de réalisation et d'exploitation de son ouvrage. Une rémunération insuffisante du maître d'œuvre ne peut conduire, par manque d'optimisation technique, qu'à peser sur le coût final global de l'opération. Afin de ne pas être tenté de classer en tête les offres proposant les honoraires les plus bas, le maître d'ouvrage formule le critère prix en termes « d'adéquation du prix avec la complexité et l'étendue de la mission à réaliser ».

Évitez l'introduction d'un critère sur les délais d'études. Avec le marché de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage achète du temps passé par des professionnels compétents à concevoir, optimiser et contrôler la construction d'un équipement public. Réduire ce temps passé est donc préjudiciable à la qualité du bâtiment, et va se traduire par une augmentation du coût de construction et de fonctionnement du futur équipement. La négociation permettra d'affiner et de contractualiser les délais pertinents.

- Placez tous les documents de la consultation, y compris l'avis de marché sur un profil d'acheteur

Le profil d'acheteur est le site dématérialisé du maître d'ouvrage permettant de mettre les documents de la consultation à disposition des opérateurs économiques par voie électronique et de réceptionner par voie électronique les documents transmis par les candidats et les soumissionnaires.

- 4 Demandez à chaque candidat un dossier de candidature simplifié accompagné d'un dossier d'œuvres constitué d'une liste de références, non limitées dans le temps, au format A4, et de la présentation visuelle sur un format A3 des œuvres significatives de l'agence parmi ses références.

Conseil: Plutôt que de demander des références identiques à l'objet du marché, il est préférable de demander aux candidats de présenter des opérations de complexité ou de contexte similaire (neuf ou réhabilitation par exemple) démontrant leurs capacités à réaliser le programme envisagé. Télécharger le cadre de présentation simplifié des références à utiliser dans le cadre de vos consultations www.architectes.org

ÉTAPE 2 - Analyse des candidatures et sélection des candidats

- Examinez les candidatures afin d'en retenir un nombre restreint

- 1 Réceptionnez les dossiers de candidature et éliminez ceux reçus hors délais.

- 2 Examinez les références, compétences et moyens de chaque candidat

Conseil: Il est recommandé de vous faire assister par une commission que vous aurez spécialement composée. Pensez à y associer des architectes qui vous donneront un éclairage professionnel sur les dossiers de candidatures.

En cas de candidatures groupées, l'appréciation des capacités professionnelles, techniques et financières est globale. Il n'est pas exigé que chaque membre de l'équipe ait la totalité des capacités requises pour l'exécution du marché.

- 3 Sélectionnez les candidatures en fonction des critères indiqués dans l'avis de marché.

Centre de loisirs Pablo Neruda, Chevilly-Larue, Sylviane Saget architecte © Jérôme Fleurier



Conseil: Une approche sensible est toujours préférable à toute technique de pondération et/ou de hiérarchisation. Ajouter des valeurs totalement hétérogènes, sans aucun rapport entre elles aboutit forcément à un choix incohérent et à un résultat arbitraire. La qualité architecturale est une notion non quantifiable mais primordiale pour la réussite de votre projet.

ÉTAPE 3 - Analyse des offres et négociation avec l'auteur de la meilleure offre

1 Invitez les candidats retenus à vous remettre, dans un délai raisonnable, leur offre et la justification qu'ils ne sont pas dans un cas d'interdiction de soumissionner (article 55-119-3° du décret 2016-360). Ils doivent donc vous adresser leurs attestations fiscales et sociales.

2 Analysez les offres et classez-les au regard des critères énoncés dans les documents de la consultation.

Attention: Le maître d'ouvrage a l'obligation d'interroger le soumissionnaire dont l'offre est suspectée d'être anormalement basse en lui demandant de justifier son prix ou son coût et de la rejeter lorsque les éléments fournis ne justifient pas de manière satisfaisante le bas niveau du prix ou du coût.

3 Rencontrez le soumissionnaire classé 1er et négociez avec lui son marché.

Lors de la négociation, les différents éléments propres à l'opération pourront être abordés : les contraintes de l'opération et du programme, les clauses contractuelles (l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, le calendrier des études, les délais de réalisation, le prix [à rapprocher de l'estimation issue du guide de la MIQCP], les taux de tolérance, le mode de dévolution des marchés de travaux, les pénalités, l'assurance, etc.), puis l'adéquation de la proposition du maître d'œuvre avec tous ces éléments.

4 Si la négociation aboutit, attribuez le marché.

5 Si la négociation échoue, informez le soumissionnaire du rejet de son offre et engagez une négociation avec le soumissionnaire classé second.

Vous devrez être en mesure de justifier les motifs qui ont conduit au rejet de l'offre. Vous serez en effet tenu de les communiquer au soumissionnaire s'il vous en fait la demande par écrit.

6 Informez les autres soumissionnaires du rejet de leur proposition.

Conseil: Pensez à publier un avis d'attribution, ce qui vous permet de sécuriser la procédure, cette publication faisant courir les délais de recours contentieux.

7 Notifiez le marché à l'attributaire selon le support de votre choix (lettre, courriel).



Ce mini-guide a été élaboré conjointement par l'Ordre des architectes, le Secrétariat général et la Direction générale des patrimoines du ministère de la Culture et de la Communication, la Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques et la Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

Édition mai 2016