

# **LES MARCHES PUBLICS D'ARCHITECTURE**

## **MANUEL EXPLICATIF ET EXEMPLES**

dans le cadre du lancement de marchés publics d'architecture

### **APPEL D'OFFRES GENERAL**

### **APPEL D'OFFRES RESTREINT**

### **PROCEDURE NEGOCIEE**

### **CONCOURS DE PROJETS**

## **AVANT-PROPOS**

Ces dernières années, on s'accorde de plus en plus à reconnaître l'importance de la qualité architecturale et spatiale du bâti environnant : cause ou conséquence de ce phénomène, davantage de publications, et de meilleure qualité, ont ainsi vu le jour.

A cet égard, les marchés publics constituent le moyen par excellence pour atteindre ce niveau de qualité. De plus, ils permettent à l'autorité de fortement faire valoir son rôle de précurseur.

Le présent manuel explicatif tend à clarifier la législation, surtout à la lumière de la spécificité du marché d'architecture - sa fonction à la fois culturelle et publique - ainsi qu'à la spécificité de la profession d'architecte, réglementée par une déontologie qui à son tour fut ratifiée par l'AR du 16 avril 1985. Il a aussi pour but d'apporter aux adjudicateurs potentiels un support clair et complet qui les assistera dans le suivi de la procédure d'attribution des marchés.

Dans un chapitre séparé, il parle également des concours de projets d'architecture.

Fédération Royale des Sociétés d'Architectes de Belgique

Mars 2001

## CHAPITRE 1. LE CADRE LEGAL

Le cadre réglementaire en matière de marchés publics d'architecture a été modifié par la Directive européenne du 18 juin 1992 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de services (Directive 92/50/CEE du Conseil des Communautés européennes), transposée dans le droit belge par la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics (Moniteur Belge du 22 janvier 1994).

Les marchés portant sur des services d'architecture sont considérés comme des marchés publics de services - annexe 2 à la loi du 24.12.1993 catégorie 12 - qui sont soumis à des règles précises et pour lesquelles il n'est plus autorisé de faire systématiquement appel à des procédures négociées.

L'objectif principal de cette nouvelle législation est de stimuler la concurrence et d'apporter une plus grande transparence dans l'accès aux marchés publics.

Ci-après, une brève analyse des différents articles de la loi et de l'AR relatifs au domaine spécifique des marchés publics d'architecture. Il est clair que les articles auxquels il est fait référence ne sont pas repris, ni analysés dans leur intégralité. Seules les parties revêtant un intérêt pour le présent manuel y seront abordées.

L'**article 1** de la loi du 24 décembre 1993 stipule que les marchés publics de services sont *passés avec concurrence et à forfait*.

L'**article 4** de la loi du 24 décembre 1993 définit les entités auxquelles les dispositions des titres I, II, III et V de ladite loi sont applicables : selon le §1, les autorités administratives, c'est-à-dire *l'Etat, les Communautés, les Régions, les provinces, les communes ainsi que les associations formées par un ou plusieurs de ceux-ci*.

Le § 2 stipule que ces dispositions sont également applicables :

1. *aux organismes d'intérêt public*
2. *aux associations de droit public*
3. *aux CPAS*
4. *aux fabriques d'églises et aux organismes chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus*
5. *aux SDR (sociétés de développement régional)*
6. *aux polders et wateringues*
7. *aux comités des remembrements des biens ruraux*
8. *aux personnes qui, à la date de la décision de lancer un marché, :*
  - *ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un*

*caractère autre qu'industriel ou commercial, et*

- *sont dotées d'une personnalité juridique, et-*
- *dont*
  - *soit l'activité est financée majoritairement par les autorités ou organismes mentionnés au § 1 et § 2 1° à 8°*
  - *soit la gestion est soumise à un contrôle de ces autorités ou organismes;*
  - *soit plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance sont désignés par ces autorités ou organismes.*

*9. aux institutions universitaires de droit privé, pour ceux de leurs marchés qui sont subventionnés par les pouvoirs publics*

*10. aux associations formées par un ou plusieurs des pouvoirs adjudicateurs visés au §1 et au § 2, 1° à 8°.*

Comme prévu au §3 de l'article 4, le Roi, par son AR du 8 janvier 1996, a dressé une liste non exhaustive des organismes d'intérêt public (§2 1°) ainsi que des personnes dotées d'une personnalité juridiques (§2 8°). L'article 4§4 stipule en outre que par AR, les dispositions de la loi ou certaines d'entre elles peuvent être rendues applicables aux marchés de (...) services passés par des personnes de droit privé et pour lesquels des subventions leur sont octroyées par les personnes morales citées ci-dessus.

Par cette disposition, le législateur vise les établissements de l'enseignement libre ainsi que les hôpitaux et maisons de repos privés qui ne sont normalement pas soumis à la législation sur les marchés publics mais qui pour des marchés subsidiés pourront tomber sous le coup de la législation par le biais des dispositions de cet AR.

L'**article 13** de la loi du 24 décembre 1993 détermine que les marchés publics sont passés par adjudication ou par appel d'offres. Ils ne peuvent être passés par procédure négociée que dans les cas énumérés à l'article 17.

L'**article 14** de la même loi précise de façon plus spécifique :

- *adjudication publique ou restreinte*
- *appel d'offres général ou restreint*

L'**article 15** stipule qu'en cas d'adjudication publique ou restreinte, les travaux doivent être attribués au soumissionnaire qui *a remis l'offre régulière la plus basse*.

Dans ce mode de passation, le prix constitue l'unique critère. Nous démontrerons plus loin qu'en raison de cet élément, ce mode de passation ne convient pas pour des marchés d'architecture.

L'**article 16** stipule qu'en cas d'appel d'offres général ou restreint, le marché doit être attribué au soumissionnaire qui a remis *l'offre régulière la plus intéressante*, en tenant compte des

critères d'attribution qui doivent être mentionnés dans le cahier des charges ou, le cas échéant dans l'avis de marché.

L'appel d'offres général présente les caractéristiques suivantes :

le marché est soumis aux règles de publicité

chaque prestataire de services est autorisé à remettre offre

les offres sont ouvertes publiquement

les prix ne sont pas proclamés

les critères d'attribution ont tous la même valeur, sauf stipulation contraire dans le cahier des charges ou, le cas échéant, dans l'avis de marché; dans ce cas, les critères d'attribution sont, si possible, stipulés selon leur ordre décroissant d'importance.

L'appel d'offres restreint présente les caractéristiques suivantes :

en principe, le marché est soumis aux règles de publicité

l'autorité adjudicatrice choisit les prestataires de services qui seront autorisés à remettre offre

l'autorité adjudicatrice envoie aux candidats une invitation à soumissionner

seuls les candidats invités à soumissionner sont autorisés à introduire un dossier

seuls les soumissionnaires peuvent être présents lors de l'ouverture des soumissions

les prix ne sont pas proclamés (c'est aussi valable pour les architectes - voir plus loin)

En cas d'appel d'offres, le prix ne constitue pas un critère prépondérant. La loi stipule que le marché doit être attribué à l'offre régulière *la plus intéressante*. Elle ne doit pas nécessairement être la moins chère.

L'**article 17** traite de la procédure négociée, par laquelle l'autorité consulte plusieurs prestataires de services de son choix et négocie les conditions du marché avec un ou plusieurs d'entre eux.

Il ne peut être fait appel à la procédure négociée que dans les cas répertoriés dans ledit article 17.

#### **a. Procédure négociée sans obligation de publicité**

Il peut être traité par procédure négociée sans respecter de règle de publicité lors du lancement de la procédure, mais si possible après consultation de plusieurs prestataires de services lorsque :

1. le marché ne dépasse pas 2,5 millions (hors TVA). En prolongement de cet article, le marché ne peut être scindé (AR du 08.01.1996 - article 120)
2. le marché a pour objet des services déclarés secrets;

3. dans la mesure strictement nécessaire, l'urgence impérieuse résultant d'événements imprévisibles ne permet pas de respecter les délais exigés par les autres procédures;
4. seules des offres irrégulières ont été déposées à la suite d'un appel d'offres, pour autant que les conditions initiales du marché ne soient pas substantiellement modifiées et que le pouvoir adjudicateur consulte tous les soumissionnaires qui répondaient aux conditions minimales de caractère professionnel, économique et technique déterminées par le Roi et qui ont déposé une offre conforme aux exigences formelles de la première procédure;
5. aucune offre n'a été déposée à la suite d'un appel d'offres, pour autant que les conditions initiales du marché ne soient pas substantiellement modifiées;
6. les services ne peuvent, en raison de leur spécificité technique, artistique ou tenant à la protection des droits d'exclusivité, être confiés qu'à un prestataire de services déterminé;
7. des services complémentaires ne figurant pas au projet initial adjudgé ni au premier contrat conclu, sont, à la suite d'une circonstance imprévue, devenus nécessaires à l'exécution du service tel qu'il est décrit, pour autant que l'attribution soit faite à l'adjudicataire qui exécute ledit service et que le montant cumulé des marchés passés pour des services complémentaires n'excède pas 50 % du montant du marché principal :
  - lorsque ces services ne peuvent être techniquement ou économiquement séparés du marché principal sans inconvénient majeur;
  - lorsque ces services, quoique séparables de l'exécution du marché principal, sont strictement nécessaires à son perfectionnement.
8. des services nouveaux consistant dans la répétition de services similaires peuvent être attribués à l' "adjudicataire" d'un premier marché par le même pouvoir adjudicateur, à condition que ces services soient conformes à un projet de base et que ce projet ait fait l'objet d'un premier marché passé par appel d'offres. Toutefois, la possibilité de recourir à cette procédure doit être indiquée dès la mise en concurrence du premier marché. Elle est en outre limitée à une période de trois ans après la conclusion du marché initial;
9. le marché de services fait suite à un concours de projets et doit, conformément aux règles y applicables, être attribué au lauréat ou à un des lauréats de ce concours. Dans ce dernier cas, tous les lauréats doivent être invités à participer aux négociations.

Pour la procédure négociée sans règle de publicité la sélection qualitative (voir annexe 1 du présent manuel) est maintenant redue facultative (voir art. 68 de l'AR), ce qui signifie que le pouvoir adjudicateur peut - mais ne doit pas - normaliser la sélection qualitative. Cette normalisation peut se faire soit par la séparation formelle de la phase de sélection de la phase

de négociations, soit en faisant coïncider la sélection qualitative avec l'introduction des propositions de négociations.

#### **b. procédure négociée soumise à la règle de publicité**

La passation d'un marché public peut se faire selon la procédure négociée en respectant les règles de publicité lorsque :

1. seules des offres irrégulières ont été déposées à la suite d'un appel d'offres pour autant que les conditions initiales du marché ne soient pas substantiellement modifiées et que

le pouvoir adjudicateur ne consulte pas tous les soumissionnaires qui répondaient aux conditions minimales de caractère professionnel, économique et technique déterminées par le Roi, et qui ont déposé une offre conforme aux exigences formelles de la première procédure;

2. il s'agit, dans des cas exceptionnels, de services dont la nature ou les aléas ne permettent pas une fixation préalable et globale des prix;
3. la nature des services est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante pour permettre son attribution selon la procédure d'appel d'offres.

L'article 18 de la même loi stipule que l'accomplissement des procédures d'appel d'offres ou négociée n'implique aucune obligation d'attribution du marché.

*Le pouvoir adjudicateur peut soit renoncer à passer le marché, soit refaire la procédure, au besoin suivant un autre mode.*

*Lorsque le marché a trait à plusieurs lots, le pouvoir adjudicateur a le droit de n'en attribuer que certains, et, éventuellement, de décider que les autres lots feront l'objet d'un ou plusieurs nouveaux marchés, au besoin suivant un autre mode, à la condition qu'il se soit expressément réservé ce droit dans le cahier spécial des charges ou les documents en tenant lieu.*

Ce pouvoir discrétionnaire détenu par l'administration de refaire la procédure d'attribution n'est toutefois pas arbitraire (commentaire pratique sur la réglementation des marchés publics - partie 1A - pages 385 et suiv.). L'exercice de ce pouvoir doit reposer sur un motif légal, fondé et valable en droit, étayé soit par l'argumentation développée dans la décision, soit par les pièces issues du dossier administratif, et justifiant la décision de l'autorité.

**L'article 19** traite de l'exécution conjointe de services.

*Art. 19. L'exécution conjointe de (...) services pour le compte de pouvoirs adjudicateurs différents peut, dans l'intérêt général, faire l'objet d'un marché unique attribué par appel d'offres ou par procédure négociée, dans les conditions déterminées par la loi.*

*Les personnes intéressées désignent l'autorité ou l'organe qui interviendra, en leur nom collectif, à l'attribution et à l'exécution du marché.*

Les article 20 et 21 traitent des concours de projets

Le concours de projets est une procédure permettant au pouvoir adjudicateur d'acquérir un plan ou un projet, sur la base d'un choix effectué par un jury.

Le concours de projets donne lieu :

- soit à l'attribution d'un marché de services;
- soit au choix d'un ou de plusieurs projets, avec ou sans octroi de primes aux lauréats.

Lorsque le concours de projets ne donne pas lieu à l'attribution d'un marché public et lorsque l'autorité adjudicatrice décide la mise au point, en vue de la réalisation des plans ou des projets, celle-ci pourra opter pour un marché public de services par procédure négociée sans respecter les règles de publicité à condition que tous les lauréats soient invités à participer aux négociations.

Lorsque les montants ou les primes atteignent le seuil imposé pour la publicité européenne (> ou = à 8.100.000 BEF) l'avis du concours et ensuite l'avis relatif aux résultats du concours, rédigés conformément aux termes des annexes 4F et 4G doivent être publiés dans le Journal des Communautés européennes ainsi que dans le Bulletin des Adjudications. Lorsque aucune prime n'est stipulée ou encore lorsque le montant ou les primes n'atteignent pas 8.100.000 BEF, l'avis du concours est publié dans le Bulletin des Adjudications selon le même modèle que celui de l'annexe 4F. La publicité de l'avis relatif aux résultats du concours n'est dans ce dernier cas pas non plus obligatoire.

Lors de l'organisation d'un concours de projets, les règles à respecter sont les suivantes (art. 21) :

- l'interdiction de limiter l'admission des participants aux ressortissants d'un territoire ou d'une partie d'un territoire d'un état membre de la Communauté européenne;
- la sélection éventuelle sur la base de critères de sélection qualitative;
- une composition de jury garantissant l'absence de liens directs ou indirects avec les participants;
- l'indication préalable des critères servant à l'évaluation des projets.

Dans le cadre de l'organisation d'un concours de projets, un jury est institué, dont la composition et les modalités d'intervention sont précisées par le cahier des charges (art. 75 de

l'AR du 08.01.1996). Le jury doit être composé de minimum 5 personnes physiques, totalement indépendantes des participants au concours de projets.

Une au moins de ces personnes ne peut appartenir ni au pouvoir adjudicateur ni à toute administration publique. Les membres du jury doivent présenter une compétence incontestable en la matière.

### **Marchés publics soumis à la publicité européenne**

AR du 08.01.1996 - articles 53 à 61

Les services d'architecture dont le montant estimé est égal ou supérieur à 8.100.000 BEF sont soumis aux règles de publicité européenne dans le Journal officiel.

Le montant estimé de ces marchés publics inclut la rémunération totale estimée du prestataire de services.

Pour le calcul de ce montant, sont pris en compte les honoraires à payer.

### **Marchés publics non soumis à la publicité européenne**

AR du 08.01.1996 - articles 62 à 67

Les services d'architecture dont le montant estimé est inférieur à 8.100.000 BEF sont uniquement soumis aux règles de publicité nationale dans le Bulletin des Adjudications.

### **Sélection qualitative** (se reporter également à l'année 1 du présent manuel)

AR du 08.01.1996 - articles 68 à 74

Les critères de sélection qualitative doivent permettre à l'autorité adjudicatrice de juger les compétences des prestataires de services pour mener le marché à bonne fin. Il est également procédé à l'examen de l'existence d'une éventuelle procédure d'exclusion ou encore à l'évaluation des compétences financières économiques et techniques.

La sélection qualitative est impérative, quelle que soit la procédure d'attribution, qu'il s'agisse d'un appel d'offres public, restreint ou par procédure négociée.

Dans le cas d'un appel d'offres public, l'examen des qualifications est préalable à celui des offres, même pour l'examen de la régularité des soumissions.

Dans le cas d'un appel d'offres restreint et d'une procédure négociée, l'autorité adjudicatrice procède à l'examen des qualifications des candidats sur base de la demande de participation introduite.

Elle sélectionnera les candidats qui seront personnellement invités à présenter leur offre ou à participer aux négociations.

En cas d'appel d'offres restreint, le pouvoir adjudicateur peut prévoir dans l'avis de marché la fourchette à l'intérieur de laquelle se situera le nombre de candidats invités à présenter une offre. Le chiffre inférieur de la fourchette ne doit pas être inférieur à 5 et le chiffre supérieur peut être fixé à 20. En toute hypothèse, le nombre de candidats admis à présenter une offre doit être suffisant pour assurer une concurrence réelle.

En cas de procédure négociée avec publicité lors du lancement (art. 17 §3) le nombre de candidats admis à négocier ne peut être inférieur à trois, sauf nombre insuffisant de candidats appropriés.

Les critères de sélection qualitative sont totalement indépendants des critères d'attribution, tels que clairement définis par la circulaire émise le 10.02.1998 par les services du Premier Ministre:

*Une fois la sélection qualitative achevée, les candidats sélectionnés sont supposés être en état de réaliser le marché. Il est donc **interdit** de faire intervenir un quelconque élément sur les moyens financiers du candidat dans l'évaluation de l'offre à la lumière du ou des critères dans l'attribution du marché.*

## CHAPITRE 2. CHOIX DU MODE DE PASSATION

- 2.1 PREAMBULE
- 2.2 APPEL D'OFFRES GENERAL OU RESTREINT
- 2.3 PROCEDURE NEGOCIEE
- 2.4 CONCOURS DE PROJETS
  - 2.4.1 L'organisation
  - 2.4.2 Le marché
  - 2.4.3 Temps et moyens
  - 2.4.4 Le règlement
  - 2.4.5 Le jury
  - 2.4.6 Les critères d'évaluation
  - 2.4.7 L'organisation
- 2.5 CHOIX

### 2.1 PREAMBULE

En principe, un marché d'étude en architecture peut être attribué soit via des procédures générales (adjudication publique et appel d'offres général), soit via les procédures restreintes (adjudication restreinte et appel d'offres restreint), soit encore via la procédure négociée dans les cas tels qu'énoncés à l'article 17. Notons qu'en cette matière, le concours de projets peut également avoir un rôle important à jouer.

Venons-en aux faits :

L'article 115 de l'AR du 8 janvier 1996 stipule dans son deuxième alinéa :

*Sans préjudice des dispositions législatives, réglementaires ou administratives relatives à la rémunération de certains services, le pouvoir adjudicateur mentionne dans le cahier spécial des charges et éventuellement dans l'avis de marché, tous les critères d'attribution, si possible dans l'ordre décroissant de l'importance qui leur est attribuée, ce dont le cahier spécial des charges fait, dans ce cas, mention. A défaut, les critères d'attribution ont la même valeur.*

Dans le rapport au Roi qui précède la publication au MB du 26.01.1996 de cet AR, on peut lire à la page 1549 concernant le même article 115 :

*Il convient aussi de tenir compte des dispositions législatives, réglementaires ou administratives interdisant que certains prestataires de services, appartenant à des professions réglementées, soient mis en concurrence sur la base du critère du prix. C'est pourquoi, une précision en ce sens a été apportée à l'alinéa 2.*

Cet article renvoie à une disposition du Code de Déontologie de l'Ordre des Architectes, ratifié par l'AR du 18.04.1985 et qui stipule dans son article 30, 2e alinéa :

*Par contre, l'architecte doit s'abstenir de toute participation à un appel d'offres public ou privé, visant à mettre en concurrence des architectes sur le prix de leurs prestations.*

Attendu que dans le cas d'une adjudication le prix constitue le seul critère d'attribution, ce mode de passation ne peut s'appliquer aux marchés d'architecture. Nous pouvons donc en conclure que pour des marchés d'architecture, le pouvoir adjudicateur doit faire un choix parmi les modes de passation suivants :

**appel d'offres général**

(plus amplement décrit au chapitre 3 du présent manuel)

**appel d'offres restreint**

(plus amplement décrit au chapitre 4 du présent manuel)

**procédure négociée**

(plus amplement décrite au chapitre 5 du présent manuel)

**concours de projets**

(plus amplement décrit au chapitre 6 du présent manuel)

Le présent chapitre a pour but de guider l'autorité adjudicatrice dans son choix.

## **2.2 APPEL D'OFFRES GENERAL OU RESTREINT**

L'appel d'offres se caractérise par le fait que le marché doit être attribué à l'offre la plus intéressante, déterminée conformément aux critères énoncés dans le cahier des charges et dont le prix (dans le respect de la déontologie des architectes) ne peut constituer un critère tant principal que secondaire (voir ci avant).

Dans la pratique, c'est cette procédure qui sera privilégiée, pour autant que la loi n'ait pas autorisé la procédure négociée et s'il s'avère qu'un concours de projets ne constitue pas la procédure appropriée en termes de délai, de prix de revient, de longueur de procédure, de difficultés administratives, etc. (voir ci-après).

## **2.3 PROCEDURE NEGOCIEE**

En application de l'article 17 §2 1er alinéa de la loi les marchés d'études peuvent être attribués via une procédure négociée sans publicité lors du lancement lorsque le montant à approuver ne dépasse pas 2,5 millions de francs.

Si le législateur a choisi le terme de "procédure négociée", c'est pour clairement indiquer qu'il s'agit d'une procédure d'attribution précédée de négociations avec plusieurs candidats.

Un malentendu largement répandu consistant à penser qu'en situation de non-obligation de publicité préalable formelle, il est possible d'ignorer toute concurrence. L'article 17 §2 de la loi du 24 décembre 1993 est d'ailleurs formelle à cet égard "*après consultation de plusieurs ... prestataires de services*", du moins "*si possible*", ce qui en pratique sera généralement le cas. Mais par-dessus tout, avec l'article 10 de la Constitution et son principe d'égalité, qui constitue comme un fil rouge au travers de la réglementation sur les marchés publics et qui conduit à la même conclusion.

Ce principe contient également l'obligation pour l'autorité de justifier son choix par des motifs sérieux tout comme celle de motiver de façon formelle les raisons pour lesquelles certains candidats n'ont pas été retenus.

La loi ne mentionne nulle part que la procédure négociée est obligatoire. Elle ne constitue rien de plus qu'une des possibilités dans les cas autorisés de façon formelle par la loi. Le choix de ce mode d'attribution est donc par essence même discrétionnaire (circulaire du 2 mars 1999 de Monsieur Paul Breyne, Gouverneur de la Flandre occidentale).

Il en découle que l'administration devra toujours motiver sa décision de façon concrète et formelle pour autant qu'il s'agisse d'une action administrative individuelle.

En cas de procédure négociée, l'autorité est également dans l'obligation de définir les critères d'attribution, sur base desquels il sera procédé au choix de l'architecte. Il ne suffit donc pas, pour un marché particulier, de consulter plusieurs architectes par procédure négociée, il faut encore a priori indiquer sur base de quels critères les différentes propositions seront évaluées durant les négociations, pour l'attribution du marché. (se reporter à l'annexe 2 du présent manuel).

Donc, dans les cas autorisés par la loi, cette procédure pourra être choisie. (article 17).

La désignation directe d'un auteur de projets d'architecture reste toujours un avantage, car un dialogue peut toujours intervenir avec la personne ou le bureau qui a délibérément été choisi et sélectionné.

Le seuil auquel cette procédure sera associée dans la plupart des cas est donc également de nature telle qu'un concours ne constitue pas la formule appropriée.

La procédure doit donc être en rapport avec l'importance du marché. A cet égard, nous reviendrons plus loin sur le concours de projets (voir chapitre 6).

L'article 17 §3, 4° de la loi du 24 décembre 1993 prévoit la possibilité d'utiliser la procédure négociée avec publicité si la nature du service est telle que les spécifications du marché ne peuvent être déterminées avec suffisamment de précision que pour pouvoir l'attribuer par adjudication ou par appel d'offres.

*On devrait pouvoir utiliser cette hypothèse dans le secteur de l'architecture pour autant que les conditions légales d'application de l'article 17 §2 et §3 - on y reviendra - soient interprétées au sens strict et pour autant que le pouvoir adjudicateur motive de façon explicite et pour chaque cas l'hypothèse choisie.*

(Flamme - Marchés publics et architecture - page 51).

## **2.4. CONCOURS DE PROJETS**

### **Conditions dans le choix d'une procédure de concours**

A côté de la longue série de prescriptions imposées par la loi au pouvoir adjudicateur, qui, par le biais d'un concours, souhaite attribuer un marché au bureau le plus approprié, il y a lieu d'encre encore prendre en considération toute une série d'éléments pour en réussir l'organisation.

Avant de choisir le concours comme mode de mode de passation d'un marché ou le type de concours envisagé, il est essentiel de savoir où l'on veut aboutir, de quels moyens on dispose ainsi que le temps qui s'écoulera avant d'aboutir à la décision. Il n'y a rien de plus frustrant que de voir dégénérer un concours par suite d'amateurisme et par manque de préparation. Enfin, il est essentiel que la procédure choisie soit bien en rapport avec l'importance du marché et avec la réalisation finale du projet.

#### **2.4.1 L'organisation**

Toute autorité adjudicatrice doit préalablement analyser l'objectif poursuivi par le concours ou par l'appel d'offres. En général, on peut opter pour un concours pour l'intérêt public qui y est lié.

La mise en chantier d'un projet ou d'un investissement reçoit par ce biais toute l'attention (médiatique) qu'il mérite, offrant aux promoteurs la possibilité d'afficher leur stratégie. En prolongement de quoi un débat public sur le concours permet une appréciation et une plus grande implication tant des utilisateurs, des co-administrateurs, que de la population etc.

Ensuite, l'autorité adjudicatrice doit également vérifier s'il existe un consensus suffisant sur l'organisation du concours ou de la réalisation du projet. Des actions de boycott lancées par des opposants au projet pourraient avoir une influence néfaste sur le bon déroulement du concours, réduisant ainsi à néant une grande partie des efforts humains et financiers consentis. Par l'organisation d'un concours, le pouvoir adjudicateur peut viser d'autres objectifs sous-jacents :

l'examen des possibilités et/ou des conséquences de tel ou tel choix stratégique;

la recherche du meilleur rapport qualité / prix;

la recherche de nouvelles idées, de talents méconnus, de bons auteurs de projets;

le choix parmi les différents projets présentés.

### **2.4.2. Le marché**

Lors de la préparation d'un concours, l'objet du marché doit être décrit avec le plus de précision possible. L'étude de l'emplacement, de la destination, des besoins fonctionnels, du budget, des caractéristiques du sol, de la valeur historique et/ou écologique du terrain et des environs, l'accessibilité, etc. doit se faire de préférence en consultation avec les spécialistes, les utilisateurs, les riverains, les services-conseils des diverses administrations, etc. Sur base de cette étude, l'autorité adjudicatrice est alors en mesure d'élaborer un programme concret. Cette étude a pour but d'éviter qu'une proposition, qui satisfait parfaitement à toutes les exigences, ne soit, par la suite, refusée par les adjudicateurs, utilisateurs ou les autorités responsables de la délivrance des permis, ...

Il est également conseillé que l'adjudicateur réfléchisse sur la liberté qu'il souhaite accorder aux participants. Les conditions connexes doivent, à tous points de vue, être claires et logiques. Le danger qu'un auteur de projets en arrive à des divergences de vue sur les restrictions fonctionnelles et urbanistiques, peut conduire à la disqualification de projets remarquables et au couronnement de projets contradictoires, ceci au détriment d'autres participants.

Il faut également veiller à ce que les exigences et les conditions annexes soient complètes et sans équivoque. Toute communication avec les participants étant impossible pendant la durée du concours, des malentendus peuvent surgir et entraîner d'énormes frustrations.

### **2.4.3. Temps et moyens**

L'organisation comme la récompense d'un concours exigent la mise en œuvre de moyens suffisants. Il est important, lors de sa préparation, d'établir un schéma détaillé de l'organisation d'un concours. Il faut prévoir les imprimés, mailings et publications, le paiement des membres du jury, les éventuels frais de séjour et d'hébergement (pour les membres étrangers du jury), une salle d'exposition pour y exposer les projets participant au concours, les frais de réception et de représentation pour une éventuelle remise de prix, les frais d'exposition (lorsque les projets lauréats sont exposés), les frais administratifs, les conseillers externes, etc. Des études passées ont montré que l'organisation d'un concours représentait 2%, voire davantage, des frais globaux de construction.

Evidemment, il faut encore évaluer l'importance du marché par rapport aux efforts et aux dépenses qu'une telle organisation implique. Dans le cas d'un concours, qu'il soit ouvert ou restreint, il est donc judicieux de déterminer le montant des primes en tenant compte du travail demandé. Faute de quoi, la participation risquerait de rester inférieure au niveau exigé.

En revanche, les marchés conjoints doivent être dûment honorés. Ici chaque participant est un contractant de fait d'une même mission, par exemple de l'avant-projet. Dans ce cas, chacune des parties peut, à titre de rémunération du travail demandé, prétendre à sa part sur la première tranche (à savoir 10 à 20 % du montant total des honoraires). Cette rémunération est

indépendante du marché proprement dit et n'est donc pas prise en considération en cas de conclusion ultérieure d'un éventuel contrat pour le marché total. Généralement, le travail recommence donc après la clôture du concours, lorsque l'anonymat des lauréats est levé et qu'a démarré la concertation avec tous les acteurs du projet.

En outre, il faut tenir compte du fait qu'un concours exige pas mal de temps. Préparation, publicité, inscription, remise des documents et évaluation, rapport du jury, re-publicité, remise de prix, ... toutes ces étapes prennent facilement six mois à un an.

Il n'est donc pas rare que l'idée d'un concours, bien que souhaitable soit abandonnée, parce que les délais politiques et administratifs ainsi que les budgets ne permettent pas raisonnablement l'organisation d'un concours de projets.

#### **2.4.4. Le règlement**

Le règlement du concours est préalablement transmis aux participants.

Il doit porter les mentions minimales suivantes :

- l'objet et le type de concours visé;
- les conditions de participation et d'inscription;
- le programme et les conditions annexes, les documents à remettre (mesures et modèles de, présentation, échelle, format, quantités, ...);
- la composition du jury et le rapport du jury;
- les critères d'évaluation;
- les éventuelles primes octroyées aux lauréats;
- le contrat et la rémunération du marché final (lorsque celui-ci sera attribué à l'un des lauréats);
- le délai d'avis, de remise des documents, de sélection et de publicité des lauréats, du marché et éventuellement de réalisation du projet;
- l'éventuelle exposition des projets lauréats;
- les droits de propriété, les risques et l'éventuelle assurance des pièces remises;
- la propriété intellectuelle du projet.

#### **2.4.5. Le jury**

La composition du jury est décrite de façon précise dans l'AR du 8 janvier 1996. On peut y lire qu'un tiers au moins des membres du jury doit présenter des qualifications identiques ou équivalentes à celles des participants au concours; ils doivent en outre être totalement indépendants des candidats.

De plus, il est recommandé de ne pas prendre un jury trop important et d'y intégrer un nombre impair de membres ayant droit de vote. En outre tous les membres ayant droit de vote doivent

présenter les compétences appropriées pour évaluer les projets soumis. Le tiers obligatoire d'experts doit satisfaire aux exigences en matières de qualifications professionnelles telles qu'imposées aux participants (par exemple, inscription à l'Ordre des Architectes), tandis que les autres peuvent être spécialisés dans certains domaines sur lesquels portent les questions (urbanisme, monuments, besoins fonctionnels, ...). Pour garantir neutralité et respect des critères, le jury peut s'adjoindre des observateurs.

Il est plutôt déconseillé d'intégrer dans le jury des personnes directement concernées. Par le passé, les politiques ou les fonctionnaires impliqués directement créaient des problèmes de neutralité et influençaient les membres du jury ayant droit de vote.

Après évaluation, le jury émet un rapport dans lequel il étaye ses décisions sur base des critères prédéfinis.

#### **2.4.6. Critères d'évaluation**

En règle générale, on développe ici clairement les qualités exigées. D'ailleurs celles-ci correspondront de façon précise avec les intentions et l'objet du concours. De plus, les différents éléments intervenant dans l'évaluation se verront attribuer une valeur particulière dans le sens où le participant peut déterminer l'orientation que l'adjudicateur a voulu donner.

Il est donc vivement recommandé que le jury participe à l'élaboration des critères d'évaluation. Il arrive fréquemment qu'un jury qui n'a pas été impliqué dans la préparation, évalue les critères différemment, déboutant ainsi des projets de valeur.

Il est tout aussi important de mentionner comment l'évaluation sera récompensée. Une somme totale par ordre décroissant d'importance, une rétribution identique pour tous les participants (présélectionnés), à quel lauréat l'éventuel marché sera-t-il attribué, comment ce marché sera-t-il rémunéré, etc.

C'est ainsi que l'on vit comme une injustice : que la récompense du lauréat se limite uniquement à l'attribution du marché et que la rétribution pécuniaire constitue la première tranche de ses honoraires futurs. Participer à un concours exige un effort considérable et il n'est que normal que le gagnant soit rétribué au même titre que les autres lauréats.

Nous irons même plus loin : après la clôture du concours, démarre généralement l'indispensable dialogue avec l'adjudicateur, ce qui bien souvent conduit à apporter d'importantes modifications au projet.

## **2.4.7. L'organisation**

La question que l'on pourrait se poser ici est de savoir si toute administration est, au pied levé, capable d'organiser un tel concours, d'en évaluer toutes les conséquences et de le mettre en place de façon correcte. Il serait peut-être urgent de plaider ici en faveur d'une intervention de spécialistes dans l'organisation de concours, qui par leur expérience, guident l'adjudicateur vers la formule appropriée, rédigent les règlements clairs et complets, proposent des jurys, établissent des estimations des coûts et des délais d'un concours, etc. Il est évident que ce type d'interventions implique à nouveau des frais. Mais peut-être est-ce une solution incontournable, si l'on veut arriver à terme à une "tradition" de concours honnête et honorable.

### ***Types de concours de projets***

- concours d'idées ouverts : nombre de participants illimité;
- concours de projets ouverts : nombre de participants illimité;
- concours d'idées restreints : candidats soumis à une sélection préalable;
- concours de projets restreints : candidats soumis à une sélection préalable;
- Marché conjoint : un marché identique soumis à trois jusqu'à six bureaux, contre paiement;
- Combinaison progressive d'une ou plusieurs des formules ci-dessus.

## **2.5. CHOIX DE LA PROCEDURE**

Sur base du précédent chapitre, le pouvoir adjudicateur a pu sans aucun doute faire le choix de la procédure la plus appropriée au marché spécifique qu'il envisage de lancer.

Une fois ce choix effectué, le pouvoir adjudicateur peut se reporter à l'un des chapitres suivants:

Chapitre 3 : Appel d'offres générale	: se reporter aux pages 25 à 34
Chapitre 4 : Appel d'offres restreint	: se reporter aux pages 35 à 44
Chapitre 5 : Procédure d'adjudication	: se reporter aux pages 45 à 53
Chapitre 6 : Concours de projets	: se reporter aux pages 54 à 64

Ces chapitres sont basés sur l'annexe 4 B C D et F de l'AR du 8 janvier 1996, modifié par l'AR du 25 mars 1999 contenant la description de l'avis de marché soumis à la publicité européenne.

L'AR du 8 janvier 1996 décrit dans les articles 12, 13 et 14 quel doit être le contenu d'un avis de marché pour des marchés ne devant pas être soumis à la publicité européenne.

Puisque les mêmes éléments entrent en ligne de compte, les chapitres suivants seront repris dans l'ordre de ces annexes et suivis de leur commentaire.

## CHAPITRE 3 APPEL D'OFFRES GENERAL

- 3.1. PREAMBULE
- 3.2. L'AVIS DE MARCHÉ
  - 3.2.01. coordonnées de l'autorité adjudicatrice
  - 3.2.02. catégorie et description des services à prester avec éventuellement le numéro correspondant à la classification centrale des produits (CPC) :
  - 3.2.03. le lieu de prestation
  - 3.2.04. dispositions relatives au groupe et qualifications professionnelles :
    - a. indiquer si l'exécution du service est réservée à une profession déterminée.
    - b. la référence des dispositions réglementaires ou législatives.
    - c. indiquer si les personnes morales sont tenues de mentionner les noms et qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service
  - 3.2.05. indiquer si les prestataires de services peuvent présenter une offre pour une partie des services considérés;
  - 3.2.06. l'interdiction des variantes libres (pas nécessaire);
  - 3.2.07. la durée du marché ou la date limite d'exécution du service;
  - 3.2.08. informations sur l'obtention des documents d'appel d'offres général :
    - a. le nom et l'adresse du service auquel le cahier spécial des charges et les documents complémentaires peuvent être demandés, ...
    - b. la date limite pour la présentation de cette demande;
    - c. le montant et les modalités de paiement de la somme qui doit être éventuellement versée pour obtenir les documents;
  - 3.2.09. informations sur l'offre
    - a. la date limite de présentation des offres;
    - b. l'adresse où elles doivent être envoyées;
    - c. la ou les langue(s) dans la(les)quelle(s) elles doivent être rédigées;
  - 3.2.10. ouverture des offres
    - a. les personnes admises à assister à l'ouverture des offres;
    - b. la date, l'heure et le lieu de cette ouverture.
  - 3.2.11. le cas échéant, le cautionnement et les autres garanties éventuellement demandées;
  - 3.2.12. les modalités essentielles de financement et de paiement et/ou les références aux textes qui les réglementent;
  - 3.2.13. le cas échéant, la forme juridique déterminée que devra revêtir le groupement de prestataires de services adjudicataire du marché;
  - 3.2.14. informations relatives aux prestataires de services : critères de sélection qualitative.
  - 3.2.15. le délai pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre;
  - 3.2.16. s'ils ne figurent pas dans le cahier spécial des charges, le ou les critères d'attribution et, si possible, leur ordre d'importance;
  - 3.2.17. les autres renseignements éventuels;
  - 3.2.18. la date de publication de l'avis indicatif au Journal officiel des Communautés européennes ou l'indication de sa non publication;
  - 3.2.19. la date d'envoi de l'avis;
  - 3.2.20. la date de réception de l'avis par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes (à mentionner par ledit Office).
  - 3.2.21. l'indication que le marché est ou non couvert par l'Accord du GATT.
- 3.3. L'OFFRE
- 3.4. L'INFORMATION

### **3.1. PREAMBULE**

L'appel d'offres se caractérise ici par le fait que le marché doit être attribué à l'offre la plus intéressante, déterminée selon les critères prédéfinis dans le cahier spécial des charges et dont le prix ne peut en aucun cas constituer un critère (selon la déontologie des architectes), même pas un critère secondaire (voir ci avant).

L'appel d'offres général présente les caractéristiques suivantes :

le marché est soumis aux règles de publicité

chaque prestataire de services est autorisé à remettre offre

les offres sont ouvertes publiquement

les prix ne sont pas proclamés

les critères d'attribution ont tous la même valeur sauf stipulation contraire dans le cahier des charges ou, le cas échéant, dans l'avis de marché; dans ce cas, les critères d'attribution sont, si possible, stipulés selon leur ordre décroissant d'importance.

En cas d'appel d'offres, le prix ne constitue pas un critère prépondérant. La loi stipule que le marché doit être attribué à l'offre régulière *la plus intéressante*. Elle ne doit pas nécessairement être la moins chère.

### **3.2. AVIS DE MARCHE**

L'invitation à participer doit être rédigée conformément aux prescriptions de l'annexe 4.B. de l'AR du 8 janvier 1996 modifié par l'AR du 25 mars 1999 et doit contenir les éléments suivants :

*3.2.01. le nom, l'adresse, les numéros de téléphone, de télégraphe, de télex et de télécopieur du pouvoir adjudicateur, la personne auprès de laquelle des informations complémentaires sur le marché peuvent être obtenues;*

Il est particulièrement important que ces informations soient claires, complètes et exactes. Quoique l'annexe ne le stipule pas, l'indication d'une adresse E-mail peut s'avérer particulièrement utile pour faciliter le transfert d'informations. Tant l'adjudicateur que l'adjudicataire ont tout intérêt à ce que le marché soit le mieux possible décrit et compris, ceci afin d'éviter toute difficulté ou incompréhension ultérieures tout au long de la procédure. Il est évident que tous les candidats invités à participer aux négociations doivent pouvoir disposer des mêmes informations.

3.2.02. la catégorie du service à prester et la description de celui-ci, le numéro de classification C.P.C., la quantité des services à prester ainsi que, notamment, les éventuelles options concernant des services complémentaires et, s'il est connu, le calendrier provisoire de levée de ces options. Dans le cas de marchés renouvelables au cours d'une période donnée, l'indication, s'il est connu, du calendrier des mises en concurrence ultérieures des services envisagés; le mode de passation choisi;

Selon l'annexe 2 de la loi du 24.12.93 et conformément à la classification centrale des produits (CPC) des Nations Unies, les services d'architecture, services techniques, d'aménagement urbain et d'architecture paysagère, entrent dans la catégorie 12, services d'architecture, groupe 867.

3.2.03. *le lieu de prestation;*

L'adresse du lieu de prestation doit être mentionnée de façon complète pour permettre au soumissionnaire de recueillir tous les renseignements utiles sur la situation des lieux.

3.2.04.

*a) indiquer si l'exécution du service est réservée à une profession déterminée, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires;*

L'exercice de la profession d'architecte en Belgique est réservé à toute personne qui répond aux dispositions de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et qui est inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes ou sur la liste des stagiaires. Les architectes ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne, qui souhaitent exercer l'architecture en Belgique, doivent satisfaire aux dispositions de la Directive Européenne 384/85 du 10 juin 1985 (ultérieurement modifiée ou complétée à diverses reprises), pour autant qu'ils soient habilités dans leur pays d'origine à exercer la profession d'architecte et que leur formation réponde aux dispositions de la Directive européenne, et enfin pour autant qu'ils se soumettent à l'obligation imposée par l'Ordre, selon le cas, soit de s'inscrire au tableau de l'Ordre ou sur la liste des stagiaires, soit de se faire enregistrer comme prestataires de services.

*b) la référence de ces dispositions législatives ou réglementaires.*

En Belgique, la loi du 20.02.39 impose à toute personne qui est dans l'obligation de demander une autorisation de bâtir, de recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux. Seuls les travaux de minime importance et n'affectant pas l'aspect ni la structure d'un bâtiment ainsi que des travaux pour lesquels le gouverneur peut accorder une dérogation, ne sont pas soumis

à cette obligation. D'où la nécessité du recours à un architecte dans le cas où le service concerné porte sur l'établissement de plans destinés à une demande d'autorisation de bâtir ou sur le contrôle de l'exécution des travaux.

*c) indiquer si les personnes morales sont tenues de mentionner les noms et qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service;*

*3.2.05. indiquer si les prestataires de services peuvent présenter une offre pour une partie des services considérés;*

Généralement, une offre ne peut être présentée pour une partie des services, mais cela ne signifie pas pour autant qu'il y ait de restriction pour les soumissionnaires. Soit l'architecte produit les études techniques lui-même, soit il fait pour cela appel à un sous-traitant. Le maître d'œuvre a parfaitement le droit d'interdire toute sous-traitance. Il peut, dans ce cas, directement confier les études de stabilité et les équipements techniques à un bureau spécialisé ou encore exiger que l'ensemble complet des services soit soumissionné par des partenaires coresponsables. Si le maître de l'ouvrage se charge d'engager personnellement les spécialistes, il va de soi qu'il devra suivre les procédures légales correspondantes et qu'il sera responsable de ses choix. Dans l'intérêt du bon déroulement du travail, il est préférable qu'il y ait concertation avec l'architecte à qui le marché de services d'architecture est attribué.

Lorsque le maître de l'ouvrage ne souhaite pas procéder à des désignations séparées et lorsque l'architecte ne dispose pas des moyens suffisants pour mener à bien les études techniques, ce dernier peut dans ce cas s'associer, éventuellement en association momentanée, avec une personne habilitée à soumissionner pour l'intégralité du marché. Les avantages de cette formule résident dans le fait que l'architecte travaille en collaboration avec quelqu'un qui partage le même courant d'idées, que la procédure est unique et enfin que la responsabilité du choix incombe intégralement aux prestataires de services.

*3.2.06. le cas échéant, l'interdiction des variantes libres;*

*3.2.07. la date de fin d'exécution des services ou la durée du marché et, dans la mesure du possible, la date limite à laquelle commenceront ou seront prestés les services;*

*3.2.08. a) le nom et l'adresse du service auquel le cahier spécial des charges et les documents complémentaires peuvent être demandés;*

*b) la date limite pour la présentation de cette demande;*

Conformément à l'article 57 de l'AR du 8 janvier 1996, le délai de réception des offres ne peut être inférieur à cinquante-deux jours à compter de la date de l'envoi de l'avis. Ce délai peut toutefois être réduit selon les conditions énoncées dans ledit article.

*c) le cas échéant, le montant et les modalités de paiement de la somme qui doit être éventuellement versée pour obtenir les documents;*

### **3.2.09.**

*a) la date limite de présentation des offres;*

*b) l'adresse où elles doivent être envoyées;*

*c) la ou les langue(s) dans la(les)quelle(s) elles doivent être rédigées;*

### **3.2.10.**

*a) les personnes admises à assister à l'ouverture des offres;*

*b) la date, l'heure et le lieu de cette ouverture.*

### **3.2.11. le cas échéant, le cautionnement et les autres garanties éventuellement demandées;**

Le cautionnement peut être demandé mais n'est pas obligatoire : les architectes ont une responsabilité civile décennale, réglementée par la loi, par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

En vertu de la déontologie applicable à leur profession, les architectes sont également tenus de se couvrir en responsabilité professionnelle. Il peut leur être demandé de produire une preuve de cette couverture.

Un cautionnement n'est donc requis que dans le cas où l'adjudicateur souhaite se prémunir contre la non-exécution du service proprement dit.

### **3.2.12. les modalités essentielles de financement et de paiement et/ou les références aux textes qui les réglementent;**

### **3.2.13. le cas échéant, la forme juridique déterminée que devra revêtir le groupement de prestataires de services adjudicataire du marché;**

Les termes de la loi du 20 février 1939 précisent que seules les personnes physiques peuvent exercer l'architecture et que les sociétés n'y sont pas autorisées. Les services d'architecture et en particulier les prestations pour lesquelles le maître de l'ouvrage est

tenu de recourir à un architecte, constituent principalement des prestations intuitu personae.

La déontologie autorise les architectes à exercer leur profession dans le cadre d'une société civile qui doit revêtir la forme d'une société commerciale. La direction et la majorité des actions de cette société doivent être aux mains d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes et qui, par conséquent, assume la responsabilité civile des actes d'architecture.

*3.2.14. les renseignements sur la situation propre du prestataire de services et les renseignements et formalités nécessaires pour l'évaluation des capacités minimales de caractère financier, économique et technique que le pouvoir adjudicateur fixe aux prestataires de services pour leur sélection. Ces renseignements et formalités ne peuvent être autres que ceux visés aux articles 68 à 73 du présent arrêté;*

Il s'agit ici des articles de l'AR du 8 janvier 1996 relatifs à la sélection qualitative.

Se reporter à l'annexe 1 CRITERES DE SELECTION QUALITATIVE.

*3.2.15. le délai pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre;*

*3.2.16. s'ils ne figurent pas dans le cahier spécial des charges, le ou les critères d'attribution et, si possible, leur ordre d'importance;*

Se reporter à l'annexe 2 CRITERES D'ATTRIBUTION.

*3.2.17. les autres renseignements éventuels;*

*3.2.18. la date de publicité de l'avis indicatif dans le Journal des publications officielles des Communautés européennes ou la mention de sa non-publicité;*

*3.2.19. la date d'envoi de l'avis;*

*3.2.20. la date de réception de l'avis par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes (à mentionner par ledit Office).*

*3.2.21. l'indication que le marché est ou non couvert par l'Accord du GATT.*

### 3.3 L'OFFRE

L'article 16 de la loi parle de *"l'offre régulière la plus intéressante, (...) tenant compte des critères d'attribution qui doivent être mentionnés dans le cahier spécial des charges ou, le cas échéant, dans l'avis de marché"*. Les critères selon lesquels l'offre sera évaluée doivent préalablement être soumis aux règles de publicité. La balle est maintenant dans le camp du candidat. La loi ne stipule pas s'il doit le faire par écrit, avec des plans, ou encore, pourquoi pas, verbalement. Des propositions sous forme de plans ou d'illustrations peuvent difficilement être exclues. Un commentaire oral ou une interview (en guise d'explication complémentaire) doivent également être envisageables. Quoi qu'il en soit, il s'agit de transformer une donnée subjective (en l'occurrence, l'appréciation de l'offre) en un choix explicite et fondé.

Le premier facteur qui pourrait être examiné, c'est la vision que l'auteur de projets a du marché ou des différents aspects du marché. Cela permettra ainsi de jauger la façon dont les auteurs de projets vont s'y prendre, par exemple lorsqu'un bâtiment revêt un caractère historique, lorsque le site présente une valeur paysagère spécifique, lorsque le marché présente une sensibilité particulière sur le plan social ou environnemental ou encore, lorsque le marché présente des exigences complexes sur le plan fonctionnel ou administratif (dans le cas, par exemple, de dossiers subsidiés).

À cela, peut encore venir s'ajouter l'examen de certaines affinités avec l'adjudicateur. L'offre doit clairement mettre en lumière les éléments qui répondront aux souhaits et aspirations du maître de l'ouvrage. À cet égard, ce dernier devrait également faire connaître son point de vue. Produire des mémorandums et des conventions, préciser les priorités et les préférences, concerter le personnel, les partenaires, les syndicats, ... et fournir des informations sur le confort, la sécurité et le contrôle, l'accessibilité, la consommation rationnelle de l'énergie, la réhabilitation et la restauration de bâtiments ou le recyclage de matériaux de construction, la conservation de la nature, la politique en matière de circulation routière et de stationnement, les rapports sociaux, la monumentalité ou l'intégration, l'entretien, la gestion rationnelle des bâtiments, sont tous des éléments qu'il est préférable de connaître au préalable. Les candidats peuvent alors montrer dans quelle mesure ils sont familiarisés avec ce ou ces problèmes.

Une deuxième série d'éléments concerne la méthode de travail. L'approche et la méthodologie telles qu'appliquées au marché apporteront des éclaircissements sur la manière dont les devoirs d'architecture seront accomplis (qui fait quoi et quand). En outre, il est particulièrement utile que le cahier spécial des charges stipule également comment l'adjudicateur compte s'organiser. Un marché se présente très différemment dès lors, par exemple, que l'équipe, le personnel, le comité de quartier ou les syndicats sont entendus ou (pas du tout) impliqués; ou encore quand le maître de l'ouvrage dispose en interne des experts pouvant éventuellement participer à la mission, etc.

Une rigueur systématique dans le traitement des dossiers techniques et administratifs témoigne d'un grand professionnalisme et d'une excellente maîtrise du marché. La recherche de la

qualité peut constituer une caractéristique dominante du bureau d'architecture soumissionnaire, mais peut également s'appliquer à l'offre proprement dite.

La maîtrise des coûts constitue un autre aspect d'une approche professionnelle. Le contrôle des budgets provisionnels et des estimations d'un projet en cours, la maîtrise du budget définitif durant la phase de construction ... exigent une vigilance constante dans le contrôle de l'évolution des coûts. Les candidats familiarisés avec ce type de marchés sont parfaitement à même de défendre leur point de vue en la matière.

Un des autres aspects de l'offre est de donner un aperçu des spécialistes impliqués dans la mission. Inutile donc de répertorier les membres du bureau. Mieux vaut produire un engagement de la part du candidat à affecter telle personne disposant de telles qualifications pour telle tâche. Le candidat peut également y adjoindre une liste de spécialistes auxquels l'adjudicateur peut faire appel pendant la durée d'exécution du marché. Peuvent ainsi être ajoutés à l'équipe des experts -externes ou internes-, en technique de construction, en technique de restauration, en dossiers complexes d'urbanisme, en demandes de subsides, etc.

Plus généralement, il se peut que l'on demande au candidat de produire un inventaire de toutes les tâches (y compris les tâches connexes) contenues dans son offre avec éventuellement l'indication des services complémentaires qu'il peut proposer. Des études spécifiques et une documentation développant les aspects fonctionnels, économiques, techniques et architecturaux ; la présentation de variantes ou de plans destinés au public, au personnel, aux responsables, ... ; des voyages d'études tant en Belgique qu'à l'étranger visant à découvrir quelques projets 'modèles' ; la mise en place de réunions complémentaires de concertation ou l'utilisation de techniques participatives particulières (avec des spécialistes externes), etc. peuvent apporter une valeur ajoutée au service, permettant ainsi aux candidats de se positionner de façon plus nette par rapport à leurs concurrents.

Certains devoirs connexes peuvent également se quantifier. Délai d'exécution, durée et fréquence des réunions de concertation, visites de chantiers, réunions et rapports, nombre de variantes des avant-projets,... Ces éléments complémentaires peuvent aller jusqu'à prévaloir contre les critères de qualité. La tentation est grande de surestimer ces critères, puisqu'il est très facile de les faire intervenir dans le score d'évaluation. Pourtant, ces critères cèdent souvent le pas sur les véritables exigences imposées au candidat. Or, ils n'offrent qu'une image tronquée de l'offre. Quoi qu'il en soit, une approche efficace et sérieuse constitue la meilleure garantie pour la mise en place d'un programme strict. De plus, la remise préalable d'un calendrier par l'adjudicateur, peut éviter à bien des auteurs de projets de soumissionner sans aucune chance de réussite.

### *N'interviennent pas dans les marchés d'architecture*

Les plans, projets, ... n'interviennent pas dans les critères d'attribution des marchés d'architecture. L'article 20 de la loi prévoit de manière spécifique la possibilité d'attribuer un marché sur base d'un "concours de projets" qui, cela va de soi, est également soumis à des règles précises. Dans ce cas, ce qui est important, c'est que l'on ne se limite pas à exiger du candidat une description qualitative et quantitative du service proposé, mais bien que l'on attend de lui déjà une partie du marché proprement dit. Il en va de même pour les études de faisabilité, le contrôle de programmes budgétaires préétablis,... Il s'agit là de simples tentatives de profiter gratuitement des compétences des offreurs. Tout comme pour les concours de projets, de telles offres ne peuvent être sollicitées sans proposer en contrepartie une rémunération raisonnable.

Enfin, le prix d'un service ne peut constituer un élément de l'offre conformément aux termes de l'article 30 du Code de déontologie (AR du 18/04/85) qui interdit formellement aux architectes de participer à un concours visant à mettre en concurrence des architectes sur le prix de leurs prestations. En effet, cette interdiction (pourtant en opposition avec les termes de l'article 12 du même règlement en matière d'établissement des barèmes minima) n'a jamais été contestée par les tribunaux, bien qu'appliquée entre autres par le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 23 février 1993 (4e chambre, n°42066). Attendu que l'article 115 de l'AR du 8 janvier 1996 renvoie aux "dispositions législatives, réglementaires ou administratives relatives à la rémunération de certains services, ...", nous pouvons en conclure que cette interdiction trouve ici également son application.

Le prix d'un service d'architecture n'est d'ailleurs d'aucune importance dans l'offre, pour la bonne raison qu'il n'existe actuellement aucune description limitative du service d'architecture. En d'autres termes, le prix couvre une prestation de services qui n'est pas ou insuffisamment définie. Cela signifie que les prix obtenus ne peuvent être comparés, risquant ainsi que fausser le sérieux et la transparence de la concurrence. Et quand bien même un tel cahier des charges devrait être rédigé, il faudrait encore arriver à démontrer le rapport qui existe entre le prix et la valeur ajoutée apportée par un architecte à un marché public. Un architecte qui s'investit à fond et sérieusement dans la qualité de son art, ne peut décemment pas proposer le même prix que certains de ses confrères qui proposent pourtant un ensemble identique de devoirs d'architecture.

### **3.4. OBLIGATION D'INFORMATION (art. 80 §1 et art. 34 de l'AR du 25.03.1999)**

Dans le cas d'un appel d'offres général, les soumissionnaires non-sélectionnés ou dont l'offre a été jugée irrégulière ou n'a pas été choisie, en sont informés par le pouvoir adjudicateur dans les moindres délais.

Le pouvoir adjudicateur communique dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande écrite :

- 1° à tout soumissionnaire non-sélectionné, les motifs de sa non-sélection;
- 2° à tout soumissionnaire dont l'offre a été jugée irrégulière, les motifs de son éviction;
- 3° à tout soumissionnaire dont l'offre n'a pas été choisie et à l'adjudicataire, la décision motivée d'attribution du marché.

## CHAPITRE 4 APPEL D'OFFRES RESTREINT

### 4.1 PREAMBULE

### 4.2 L'AVIS DE MARCHE

- 4.2.01. le nom, l'adresse, les numéros de téléphone, de télégraphe, de télex et de télécopieur du pouvoir adjudicateur, la personne auprès de laquelle des informations complémentaires sur le marché peuvent être obtenues;
  - 4.2.02. la catégorie du service à prester et la description de celui-ci, le numéro de classification C.P.C., la quantité des services à prester ainsi que, notamment, les éventuelles options concernant des services complémentaires et, s'il est connu, le calendrier provisoire de levée de ces options. Dans le cas de marchés renouvelables ou cours d'une période donnée, l'indication, s'il est connu, du calendrier des mises en concurrence ultérieures des services envisagés; le mode de passation choisi;
  - 4.2.03. le lieu de prestation
  - 4.2.04.
    - a) indiquer si l'exécution du service est réservée à une profession déterminée, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires
    - b) la référence des dispositions réglementaires ou législatives.
    - c) indiquer si les personnes morales sont tenues de mentionner les noms et qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service
  - 4.2.05. indiquer si les prestataires de services peuvent présenter une offre pour une partie des services considérés;
  - 4.2.06. le nombre envisagé ou le nombre minimum et maximum de prestataires qui seront invités à présenter une offre;
  - 4.2.07. le cas échéant, l'interdiction des variantes libres;
  - 4.2.08. la date de fin d'exécution des services ou la durée du marché et, dans la mesure du possible, la date limite à laquelle commenceront ou seront prestés les services;
  - 4.2.09. le cas échéant, la forme juridique déterminée que devra revêtir le groupement de prestataires de services adjudicataire marché;
  - 4.2.10.
    - a) le cas échéant, la justification du recours à la procédure accélérée prévue à l'article 58 du présent arrêté;
    - b) la date limite de réception des demandes de participation;
    - c) l'adresse à laquelle elles doivent être transmises;
    - d) la ou les langues dans lesquelles elles doivent être rédigées;
  - 4.2.11. la date limite d'envoi par le pouvoir adjudicateur des invitations à présenter une offre;
  - 4.2.12. le cas échéant, le cautionnement et les autres garanties demandées;
  - 4.2.13. Les renseignements sur la situation propre du prestataire de services et les renseignements et formalités nécessaires pour l'évaluation des capacités minimales de caractère financier, économique et technique que le pouvoir adjudicateur fixe aux prestataires de services pour leur sélection. Ces renseignements et formalités ne peuvent être autres que ceux visés aux articles 68 à 73 du présent arrêté;
  - 4.2.14. les critères d'attribution du marché lorsqu'ils ne sont pas mentionnés dans l'invitation à présenter une offre et si possible, leur ordre d'importance;
  - 4.2.15. les autres renseignements éventuels;
  - 4.2.16. la date de publication de l'avis indicatif au Journal officiel des Communautés européennes ou l'indication de sa non publication;
  - 4.2.17. la date d'envoi de l'avis;
  - 4.2.18. la date de réception de l'avis par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes (à mentionner par ledit Office).
  - 4.2.19. l'indication que le marché est ou non couvert par l'Accord du GATT.
- ### 4.3. L'OFFRE
- ### 4.4. OBLIGATION D'INFORMATION (art. 80 §2)

#### **4.1. PREAMBULE**

L'appel d'offres se caractérise ici par le fait que le marché doit être attribué à l'offre la plus intéressante, déterminée selon les critères prédéfinis dans le cahier spécial des charges et dont le prix ne peut donc en aucun cas constituer un critère (selon la déontologie des architectes), même pas un critère secondaire (voir ci avant).

L'appel d'offres restreint présente les caractéristiques suivantes :

en principe, le marché est soumis aux règles de publicité

le pouvoir adjudicateur choisit les prestataires de services qui sont autorisés à remettre une offre

le pouvoir adjudicateur adresse une invitation à soumissionner aux soumissionnaires retenus

seuls les soumissionnaires retenus sont autorisés à remettre une offre

seuls les soumissionnaires sont autorisés à être présents lors de l'ouverture des offres

les prix ne sont pas proclamés (valable également pour les architectes- voir plus loin).

En cas d'appel d'offres, le prix ne constitue par un critère prépondérant. La loi stipule que le marché doit être attribué à l'offre régulière *la plus intéressante*. Elle ne doit pas nécessairement être la moins chère.

#### **4.2. AVIS DE MARCHÉ**

L'invitation à participer doit être rédigée conformément aux prescriptions de l'annexe 4.C. de l'AR du 8 janvier 1996 modifié par l'AR du 25 mars 1999 et doit contenir les éléments suivants :

*4.2.01. le nom, l'adresse, les numéros de téléphone, de télégraphe, de télex et de télécopieur du pouvoir adjudicateur, la personne auprès de laquelle des informations complémentaires sur le marché peuvent être obtenues;*

Il est particulièrement important que ces informations soient claires, complètes et exactes. Quoique l'annexe ne le stipule pas, l'indication d'une adresse E-mail peut s'avérer particulièrement utile pour faciliter le transfert d'informations. Tant l'adjudicateur que l'adjudicataire ont tout intérêt à ce que le marché soit le mieux possible décrit et compris, ceci afin d'éviter toute difficulté ou incompréhension ultérieures tout au long de la procédure. Il est évident que tous les candidats invités à participer aux négociations doivent pouvoir disposer des mêmes informations.

*4.2.02. la catégorie du service à prester et la description de celui-ci, le numéro de classification C.P.C., la quantité des services à prester ainsi que, notamment, les éventuelles options concernant des services complémentaires et, s'il est connu, le calendrier provisoire de levée de ces options. Dans le cas de marchés renouvelables ou cours d'une période donnée, l'indication, s'il est connu, du calendrier des mises en concurrence ultérieures des services envisagés; le mode de passation choisi;*

Selon l'annexe 2 de la loi du 24.12.93 et conformément à la classification centrale des produits (CPC) des Nations Unies, les services d'architecture, services techniques, d'aménagement urbain et d'architecture paysagère, entrent dans la catégorie 12, services d'architecture, groupe 867.

*4.2.03. le lieu de prestation;*

L'adresse du lieu de prestation doit être mentionnée de façon complète pour permettre au soumissionnaire de recueillir tous les renseignements utiles sur la situation des lieux.

*4.2.04.*

*a) indiquer si l'exécution du service est réservée à une profession déterminée, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires;*

L'exercice de la profession d'architecte en Belgique est réservé à toute personne qui répond aux dispositions de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et qui est inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes ou sur la liste des stagiaires. Les architectes ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne, qui souhaitent exercer l'architecture en Belgique, doivent satisfaire aux dispositions de la Directive Européenne 384/85 du 10 juin 1985 (ultérieurement modifiée ou complétée à diverses reprises), pour autant qu'ils soient habilités dans leur pays d'origine à exercer la profession d'architecte et que leur formation réponde aux dispositions de la Directive européenne, et enfin pour autant qu'ils se soumettent à l'obligation imposée par l'Ordre, selon le cas, soit de s'inscrire au tableau de l'Ordre ou sur la liste des stagiaires, soit de se faire enregistrer comme prestataires de services.

*b) la référence de ces dispositions législatives ou réglementaires.*

En Belgique, la loi du 20.02.39 impose à toute personne qui est dans l'obligation de demander une autorisation de bâtir, de recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux. Seuls les travaux de minime importance et n'affectant pas l'aspect et la structure d'un bâtiment ainsi que des travaux pour lesquels le gouverneur peut accorder une dérogation, ne sont pas soumis

à cette obligation. D'où la nécessité du recours à un architecte dans le cas où le service concerné porte sur l'établissement de plans destinés à une demande d'autorisation de bâtir ou sur le contrôle de l'exécution des travaux.

*c) indiquer si les personnes morales sont tenues de mentionner les noms et qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service;*

*4.2.05. indiquer si les prestataires de services peuvent présenter une offre pour une partie des services considérés;*

Généralement, une offre ne peut être présentée pour une partie des services, mais cela ne signifie pas pour autant qu'il y ait de restriction pour les soumissionnaires. Soit l'architecte produit les études techniques lui-même, soit il fait pour cela appel à un sous-traitant. Le maître de l'ouvrage a parfaitement le droit d'interdire toute sous-traitance. Il peut, dans ce cas, directement confier les études de stabilité et les équipements techniques à un bureau spécialisé ou encore exiger que l'ensemble complet des services soit soumissionné par des partenaires coresponsables. Si le maître de l'ouvrage se charge d'engager personnellement les spécialistes, il va de soi qu'il devra suivre les procédures légales correspondantes et qu'il sera responsable de ses choix. Dans l'intérêt du bon déroulement du travail, il est préférable qu'il y ait concertation avec l'architecte à qui le marché de services d'architecture est attribué.

Lorsque le maître de l'ouvrage ne souhaite pas procéder à des désignations séparées et lorsque l'architecte ne dispose pas des moyens suffisants pour mener à bien les études techniques, ce dernier peut dans ce cas s'associer, éventuellement en association momentanée, avec une personne habilitée à soumissionner pour l'intégralité du marché. Les avantages de cette formule résident dans le fait que l'architecte travaille en collaboration avec quelqu'un qui partage le même courant d'idées, que la procédure est unique et enfin que la responsabilité du choix incombe intégralement aux prestataires de services.

*4.2.06. le nombre envisagé ou le nombre minimum et maximum de prestataires qui seront invités à présenter une offre;*

En appel d'offres restreint, le pouvoir adjudicateur est autorisé à imposer un nombre minimum et maximum de prestataires, fourchette dans laquelle se situera le nombre de prestataires autorisés à remettre une offre. Ce nombre minimum ne peut être inférieur à 5, tandis que le nombre maximum peut être fixé à 20. Dans tous les cas, le nombre de prestataires retenus doit être suffisant pour garantir une véritable concurrence.

*4.2.07. le cas échéant, l'interdiction des variantes libres;*

*4.2.08. la date de fin d'exécution des services ou la durée du marché et, dans la mesure du possible, la date limite à laquelle commenceront ou seront prestés les services;*

*4.2.09. le cas échéant, la forme juridique déterminée que devra revêtir le groupement de prestataires de services adjudicataire du marché;*

Les termes de la loi du 20 février 1939 précisent que seules les personnes physiques peuvent exercer l'architecture et que les sociétés n'y sont pas autorisées. Les services d'architecture et en particulier les prestations pour lesquelles le maître de l'ouvrage est tenu de recourir à un architecte, constituent principalement des prestations *intuitu personae*.

Pour mener à bien leur travail, les architectes sont autorisés, conformément à leur déontologie, à constituer un outil de travail commun, dans le cadre d'une société civile qui doit revêtir la forme d'une société commerciale. La direction et la majorité des actions de cette société doivent être aux mains d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes et qui, par conséquent, assume la responsabilité civile des actes d'architecture dont il confie l'exécution à des tiers.

*4.2.10.*

*a) le cas échéant, la justification du recours à la procédure accélérée prévue à l'article 58 du présent arrêté;*

*b) la date limite de réception des demandes de participation;*

En appel d'offres restreint, le délai de réception des demandes ne peut être inférieur à quarante jours à dater de l'envoi de l'invitation à remettre l'offre.

Ce délai peut être réduit dans les cas tels que décrits au §2 de l'art. 58 de l'AR du 8 janvier 1996.

*c) l'adresse à laquelle elles doivent être transmises;*

*d) la ou les langues dans lesquelles elles doivent être rédigées;*

*4.2.11. la date limite d'envoi par le pouvoir adjudicateur des invitations à présenter une offre;*

*4.2.12. le cas échéant, le cautionnement et les autres garanties éventuellement demandées;*

Le cautionnement peut être demandé mais n'est pas obligatoire : les architectes ont une responsabilité civile décennale, réglementée par la loi, par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

En vertu de la déontologie applicable à leur profession, les architectes sont également tenus de se couvrir en responsabilité professionnelle. Il peut leur être demandé de produire une preuve de cette couverture.

Un cautionnement n'est donc requis que dans le cas où l'adjudicateur souhaite se prémunir contre la non-exécution du service proprement dit.

*4.2.13. les renseignements sur la situation propre du prestataire de services et les renseignements et formalités nécessaires pour l'évaluation des capacités minimales de caractère financier, économique et technique que le pouvoir adjudicateur fixe aux prestataires de services pour leur sélection. Ces renseignements et formalités ne peuvent être autres que ceux visés aux articles 68 à 73 du présent arrêté;*

Il s'agit ici des articles de l'AR du 8 janvier 1996 relatifs à la sélection qualitative.

Se reporter à l'annexe 1 CRITERES DE SELECTION QUALITATIVE.

*4.2.14. les critères d'attribution du marché lorsqu'ils ne sont pas mentionnés dans l'invitation à présenter une offre et si possible, leur ordre d'importance;*

Se reporter à l'annexe 2 CRITERES D'ATTRIBUTION.

*4.2.15. les autres renseignements éventuels;*

*4.2.16. la date de publication de l'avis indicatif au Journal Officiel des Communautés européennes ou l'indication de sa non publication;*

4.2.17. la date d'envoi de l'avis;

4.2.18. la date de réception de l'avis par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes (à mentionner par ledit Office).

4.2.19. l'indication que le marché est ou non couvert par l'Accord du GATT.

### 4.3. L'OFFRE

L'article 16 de la loi parle de *"l'offre régulière la plus intéressante, (...) tenant compte des critères d'attribution qui doivent être mentionnés dans le cahier spécial des charges ou, le cas échéant, dans l'avis de marché"*. Les critères selon lesquels l'offre sera évaluée doivent préalablement être soumis aux règles de publicité. La balle est maintenant dans le camp du candidat. La loi ne stipule pas s'il doit le faire par écrit, avec des plans, ou encore, pourquoi pas, verbalement. Des propositions sous forme de plans ou d'illustrations peuvent difficilement être exclues. Un commentaire oral ou une interview (en guise d'explication complémentaire) doivent également être envisageables. Quoi qu'il en soit, il s'agit de transformer une donnée subjective (en l'occurrence, l'appréciation de l'offre) en un choix explicite et fondé.

Le premier facteur qui pourrait être examiné, c'est la vision que l'auteur de projets a du marché ou des différents aspects du marché. Cela permettra ainsi de jauger la façon dont les auteurs de projets vont s'y prendre, par exemple lorsqu'un bâtiment revêt un caractère historique, lorsque le site présente une valeur paysagère spécifique, lorsque le marché présente une sensibilité particulière sur le plan social ou environnemental ou encore, lorsque le marché présente des exigences complexes sur le plan fonctionnel ou administratif (dans le cas, par exemple, de dossiers subsidiés).

À cela, peut encore venir s'ajouter l'examen de certaines affinités avec l'adjudicateur. L'offre doit clairement mettre en lumière les éléments qui répondront aux souhaits et aspirations du maître de l'ouvrage. À cet égard, ce dernier devrait également faire connaître son point de vue. Produire des mémorandums et des conventions, préciser les priorités et les préférences, concerter le personnel, les partenaires, les syndicats, ... et fournir des informations sur le confort, la sécurité et le contrôle, l'accessibilité, la consommation rationnelle de l'énergie, la réhabilitation et la restauration de bâtiments ou le recyclage de matériaux de construction, la conservation de la nature, la politique en matière de circulation routière et de stationnement, les rapports sociaux, la monumentalité ou l'intégration, l'entretien, la gestion rationnelle des bâtiments, sont tous des éléments qu'il est préférable de connaître au préalable. Les candidats peuvent alors montrer dans quelle mesure ils sont familiarisés avec ce ou ces problèmes.

Une deuxième série d'éléments concerne la méthode de travail. L'approche et la méthodologie telles qu'appliquées au marché apporteront des éclaircissements sur la manière dont les devoirs d'architecture seront accomplis (qui fait quoi et quand). En outre, il est particulièrement utile que le cahier spécial des charges stipule également comment l'adjudicateur compte s'organiser. Un marché se présente très différemment dès lors, par exemple, que l'équipe, le personnel, le comité de quartier ou les syndicats sont entendus ou (pas du tout) impliqués; ou encore quand le maître de l'ouvrage dispose en interne des experts pouvant éventuellement participer à la mission, etc.

Une rigueur systématique dans le traitement des dossiers techniques et administratifs témoigne d'un grand professionnalisme et d'une excellente maîtrise du marché. La recherche de la qualité peut constituer une caractéristique dominante du bureau d'architecture soumissionnaire, mais peut également s'appliquer à l'offre proprement dite.

La maîtrise des coûts constitue un autre aspect d'une approche professionnelle. Le contrôle des budgets provisionnels et des estimations d'un projet en cours, la maîtrise du budget définitif durant la phase de construction ... exigent une vigilance constante dans le contrôle de l'évolution des coûts. Les candidats familiarisés avec ce type de marchés sont parfaitement à même de défendre leur point de vue en la matière.

Un des autres aspects de l'offre est de donner un aperçu des spécialistes impliqués dans la mission. Inutile donc de répertorier les membres du bureau. Mieux vaut produire un engagement de la part du candidat à affecter telle personne disposant de telles qualifications pour telle tâche. Le candidat peut également y adjoindre une liste de spécialistes auxquels l'adjudicateur peut faire appel pendant la durée d'exécution du marché. Peuvent ainsi être ajoutés à l'équipe des experts -externes ou internes-, en technique de construction, en technique de restauration, en dossiers complexes d'urbanisme, en demandes de subsides, etc.

Plus généralement, il se peut que l'on demande au candidat de produire un inventaire de toutes les tâches (y compris les tâches connexes) contenues dans son offre avec éventuellement l'indication des services complémentaires qu'il peut proposer. Des études spécifiques et une documentation développant les aspects fonctionnels, économiques, techniques et architecturaux ; la présentation de variantes ou de plans destinés au public, au personnel, aux responsables, ... ; des voyages d'études tant en Belgique qu'à l'étranger visant à découvrir quelques projets 'modèles' ; la mise en place de réunions complémentaires de concertation ou l'utilisation de techniques participatives particulières (avec des spécialistes externes), etc. peuvent apporter une valeur ajoutée au service, permettant ainsi aux candidats de se positionner de façon plus nette par rapport à leurs concurrents.

Certains devoirs connexes peuvent également se quantifier. Délai d'exécution, durée et fréquence des réunions de concertation, visites de chantiers, réunions et rapports, nombre de variantes des avant-projets,... Ces éléments complémentaires peuvent aller jusqu'à prévaloir contre les critères de qualité. La tentation est grande de surestimer ces critères, puisqu'il est

très facile de les faire intervenir dans le score d'évaluation. Pourtant, ces critères cèdent souvent le pas sur les véritables exigences imposées au candidat. Or, ils n'offrent qu'une image tronquée de l'offre. Quoi qu'il en soit, une approche efficace et sérieuse constitue la meilleure garantie pour la mise en place d'un planning strict. De plus, la remise préalable d'un calendrier par l'adjudicateur, peut éviter à bien des auteurs de projets de soumissionner sans aucune chance de réussite.

#### *N'interviennent pas dans les marchés d'architecture*

Les plans, projets, ... n'interviennent pas dans les critères d'attribution des marchés d'architecture. L'article 20 de la loi prévoit de manière spécifique la possibilité d'attribuer un marché sur base d'un "concours de projets" qui, cela va de soi, est également soumis à des règles précises. Dans ce cas, ce qui est important, c'est que l'on ne se limite pas à exiger du candidat une description qualitative et quantitative du service proposé, mais bien que l'on attend de lui déjà une partie du marché proprement dit. Il en va de même pour les études de faisabilité, le contrôle de programmes budgétaires préétablis,... Il s'agit là de simples tentatives de profiter gratuitement des compétences des offreurs. Tout comme pour les concours de projets, de telles offres ne peuvent être sollicitées sans proposer en contrepartie une rémunération raisonnable.

Enfin, le prix d'un service ne peut constituer un élément de l'offre conformément aux termes de l'article 30 du Code de déontologie (AR du 18/04/85) qui interdit formellement aux architectes de participer à un concours visant à mettre en concurrence des architectes sur le prix de leurs prestations. En effet, cette interdiction (pourtant en opposition avec les termes de l'article 12 du même règlement en matière d'établissement des barèmes minima) n'a jamais été contestée par les tribunaux, bien qu'appliquée entre autres par le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 23 février 1993 (4e chambre, n°42066). Attendu que l'article 115 de l'AR du 8 janvier 1996 renvoie aux "dispositions législatives, réglementaires ou administratives relatives à la rémunération de certains services, ...", nous pouvons en conclure que cette interdiction trouve ici également son application.

Le prix d'un service d'architecture n'est d'ailleurs d'aucune importance dans l'offre, pour la bonne raison qu'il n'existe actuellement aucune description limitative du service d'architecture. En d'autres termes, le prix couvre une prestation de services qui n'est pas ou insuffisamment définie. Cela signifie que les prix obtenus ne peuvent être comparés, risquant ainsi que fausser le sérieux et la transparence de la concurrence. Et quand bien même un tel cahier des charges devrait être rédigé, il faudrait encore arriver à démontrer le rapport qui existe entre le prix et la valeur ajoutée apportée par un architecte à un marché public. Un architecte qui s'investit à fond et sérieusement dans la qualité de son art, ne peut décemment pas proposer le même prix que certains de ses confrères qui proposent pourtant un ensemble identique de devoirs d'architecture.

#### **4.4. OBLIGATION D'INFORMATION (art. 80 §2 et art. 34 de l'AR du 25.03.1999)**

Dans le cas d'un appel d'offres (...) restreint (...), les candidats non-sélectionnés sont informés de cette décision par le pouvoir adjudicateur dans les moindres délais et au plus tard lors de l'envoi de l'invitation à remettre offre.

Par ailleurs, le pouvoir adjudicateur communique les motifs de sa non-sélection à tout candidat non-sélectionné, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande écrite.

Les soumissionnaires dont l'offre a été jugée irrégulière ou n'a pas été choisie, en sont informés par le pouvoir adjudicateur dans les moindres délais.

Le pouvoir adjudicateur communique dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande écrite :

- 1° à tout soumissionnaire dont l'offre a été jugée irrégulière, les motifs de son éviction;
- 2° à tout soumissionnaire dont l'offre n'a pas été choisie et à l'adjudicataire, la décision motivée d'attribution du marché.

## **CHAPITRE 5. PROCEDURE NEGOCIEE avec publicité lors du lancement de la procédure au sens de l'article 17, §3 de la loi.**

- 5.1. METHODE
- 5.2. REGLES D'APPLICATION (art. 17 de la loi du 24 décembre 1993)
- 5.3. REGLES DE PUBLICITE
- 5.4. FIXATION DU PRIX
- 5.5. AVIS DE MARCHE
  - 5.5.01. Informations sur le pouvoir adjudicateur
  - 5.5.02. la catégorie du service à prester et la description de celui-ci, le numéro de classification C.P.C., la quantité des services à prester ainsi que, notamment, les éventuelles options concernant des services complémentaires et, s'il est connu, le calendrier provisoire de levée de ces options. Dans le cas de marchés renouvelables ou cours d'une période donnée, l'indication, s'il est connu, du calendrier des mises en concurrence ultérieures des services envisagés; le mode de passation choisi;
  - 5.5.03. le lieu de prestation
  - 5.5.04.
    - a) indiquer si l'exécution du service est réservée à une profession déterminée, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires
    - b) la référence des dispositions réglementaires ou législatives.
    - c) indiquer si les personnes morales sont tenues de mentionner les noms et qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service
  - 5.5.06. indiquer si les prestataires de services peuvent présenter une offre pour une partie des services considérés;
  - 5.5.06. le nombre envisagé ou le nombre minimum et maximum de prestataires qui seront invités à présenter une offre;
  - 5.5.07. le cas échéant, l'interdiction des variantes libres;
  - 5.5.08. la date de fin d'exécution des services ou la durée du marché et, dans la mesure du possible, la date limite à laquelle commenceront ou seront prestés les services;
  - 5.5.09. le cas échéant, la forme juridique déterminée que devra revêtir le groupement de prestataires de services adjudicataire marché;
  - 5.5.10.
    - e) le cas échéant, la justification du recours à la procédure accélérée prévue à l'article 58 du présent arrêté;
    - f) la date limite de réception des demandes de participation;
    - g) l'adresse à laquelle elles doivent être transmises;
    - h) la ou les langues dans lesquelles elles doivent être rédigées;
  - 5.5.11. le cas échéant, le cautionnement et les autres garanties demandées;
  - 5.5.12. les renseignements sur la situation propre du prestataire de services et les renseignements et formalités nécessaires pour l'évaluation des capacités minimales de caractère financier, économique et technique que le pouvoir adjudicateur fixe aux prestataires de services pour leur sélection. Ces renseignements et formalités ne peuvent être autres que ceux visés aux articles 68 à 73 du présent arrêté;
  - 5.5.13. Le cas échéant, les noms et adresses des prestataires de services déjà sélectionnés par le pouvoir adjudicateur;
  - 5.5.14. les autres renseignements éventuels;
  - 5.5.15. la date d'envoi de l'avis;
  - 5.5.16. la date de réception de l'avis par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes (à mentionner par ledit Office).
  - 5.5.17. la (les) date(s) précédente(s) de publication au Journal officiel des Communautés européennes;
  - 5.5.18. l'indication que le marché est ou non couvert par l'Accord du GATT.
- 5.6. OBLIGATION D'INFORMATION (se reporter à l'art 80, §2)

Dans les procédures négociées, l'adjudicateur détermine lui-même quels sont les architectes qu'il souhaite voir exécuter un marché. Cette procédure est celle qui s'inspire le plus de la méthode appliquée dans le secteur privé. Elle est également la plus simple, puisque le client choisit son architecte en fonction d'un objectif à atteindre, c'est-à-dire qu'une bonne prestation doit déboucher sur un bon résultat. Mais dans le domaine des marchés publics, où la transparence des décisions est de rigueur, cette procédure ne peut généralement s'appliquer qu'à des marchés d'une ampleur limitée. Dans le cadre des prestations de services dans le secteur de la construction, le plafond est actuellement limité à 2.500.000 BEF ou 61.973 Euros. Le montant est établi par Arrêté Royal et est sujet à une révision biennale. La TVA n'est pas prise en considération dans la fixation de ce montant.

L'adjudicateur est autorisé à directement inviter les prestataires de services à participer à la procédure. Dans tous les cas, 3 candidats au minimum doivent être consultés et doivent présenter les qualifications requises pour l'exécution des prestations de services.

### **5.1. METHODE**

La procédure négociée consiste à sélectionner les architectes qui s'avèreront les plus aptes à exécuter le marché, et pour laquelle l'adjudicateur fonde sa sélection sur des critères déterminés par lui, dans les limites du cadre légal, en fonction des exigences du programme de construction. Il réalisera au préalable une étude approfondie de faisabilité du projet, de façon à ce que les négociations portent sur le respect du programme de construction, ses impératifs et ses exigences. La durée de l'étude, la manière dont l'architecte perçoit le marché et les compétences du bureau d'architecture constituent des critères déterminants. Le pouvoir adjudicateur procédera alors à l'évaluation des candidats et désignera ensuite l'architecte le mieux approprié.

Les demandes de soumission peuvent être introduites par téléphone, par fax ou par télégramme mais doivent par la suite faire l'objet d'une confirmation par courrier avant la date limite de l'invitation à soumissionner. Le délai de soumission doit être le même pour tous les soumissionnaires. Toute information complémentaire doit être notifiée à tous les candidats dans un délai qui ne peut être inférieur à six jours précédant la date de clôture de la période de soumission, ce délai étant ramené à 4 jours en cas de procédure accélérée.

### **5.2. REGLES D'APPLICATION (art. 17 de la loi du 24 décembre 1993)**

Les réglementations tant belges qu'européennes étant particulièrement restrictives quant à ce mode de passation, la procédure négociée n'est dès lors applicable que dans les cas suivants :

1. lorsque le coût du service est inférieur au montant fixé par l'arrêté royal, actuellement plafonné à 2.500.000 BEF ou 61.973 Euros (hors TVA).
2. lorsque le marché est déclaré secret ou lorsque qu'il porte sur la sécurité fondamentale de l'Etat.
3. par suite d'un manque de temps suffisant ou en raison du caractère urgent et imprévisible du marché;
4. lorsque aucune offre ou seules des offres irrégulières ont été remises et ceci, pour autant que le marché n'ait pas été modifié et à condition que seuls des prestataires de services compétents et qualifiés aient été consultés.
5. lorsque le marché présente une spécificité telle qu'il ne peut être attribué qu'à des spécialistes.
6. pour des prestations complémentaires, à condition qu'elles ne dépassent pas 50% du coût total du marché principal et pour autant qu'elles s'avèrent indispensables à l'achèvement complet du marché.
7. pour la répétition de services complémentaires ou nouveaux pour lesquels le marché a été attribué à la suite d'un appel d'offres et pour autant que la possibilité d'une telle extension ait été préalablement indiquée et ce, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.
8. après un concours de projets, à condition que le règlement du concours l'ait prévu de façon explicite et pour autant que tous les lauréats aient été consultés.

### **5.3. REGLES DE PUBLICITE.**

En procédure négociée, les règles de publicité sont exigées lorsque :

1. après un appel d'offres, seules des offres irrégulières ont été remises, à condition que le marché n'ait pas été modifié et lorsque tous les soumissionnaires qui répondaient aux critères de sélection de la première procédure n'ont pas été consultés.
2. dans des cas exceptionnels, lorsqu'il est impossible de déterminer au préalable le coût des prestations.
3. lorsque la nature des services à prester ne peut, par un appel d'offres, être spécifiée avec la précision requise.

### **5.4. FIXATION DU PRIX**

Le marché ne peut en aucun cas être scindé par lots pour permettre de contourner le plafond autorisé par la loi. Le niveau des montants des prestations de services doit être celui tel que déterminé par les termes de l'article 54 de l'AR du 8 janvier 1996. Si, durant la procédure négociée, il apparaît que le plafond des montants autorisé est dépassé, l'autorité a l'obligation de mettre fin à la procédure négociée et doit faire le choix d'une autre procédure.

## 5.6. AVIS DE MARCHÉ

L'invitation à participer doit être rédigée conformément aux prescriptions de l'annexe 4.D. de l'AR du 8 janvier 1996 modifié par l'AR du 25 mars 1999 et doit contenir les éléments suivants :

*5.5.01. le nom, l'adresse, les numéros de téléphone, de télégraphe, de télex et de télécopieur du pouvoir adjudicateur, la personne auprès de laquelle des informations complémentaires sur le marché peuvent être obtenues;*

Il est particulièrement important que ces informations soient claires, complètes et exactes. Quoique l'annexe ne le stipule pas, l'indication d'une adresse E-mail peut s'avérer particulièrement utile pour faciliter le transfert d'informations. Tant l'adjudicateur que l'adjudicataire ont tout intérêt à ce que le marché soit le mieux possible décrit et compris, ceci afin d'éviter toute difficulté ou incompréhension ultérieures tout au long de la procédure. Il est évident que tous les candidats invités à participer aux négociations doivent pouvoir disposer des mêmes informations.

*5.5.02. la catégorie du service à prester et la description de celui-ci, le numéro de classification C.P.C., la quantité des services à prester ainsi que, notamment, les éventuelles options concernant des services complémentaires et, s'il est connu, le calendrier provisoire de levée de ces options. Dans le cas de marchés renouvelables ou cours d'une période donnée, l'indication, s'il est connu, du calendrier des mises en concurrence ultérieures des services envisagés; le mode de passation choisi;*

Selon l'annexe 2 de la loi du 24.12.93 et conformément à la classification centrale des produits (CPC) des Nations Unies, les services d'architecture, services techniques, d'aménagement urbain et d'architecture paysagère, entrent dans la catégorie 12, services d'architecture, groupe 867.

*5.5.03. le lieu de prestation;*

L'adresse du lieu de prestation doit être mentionnée de façon complète pour permettre au soumissionnaire de recueillir tous les renseignements utiles sur la situation des lieux.

#### 5.5.04.

*a) indiquer si l'exécution du service est réservée à une profession déterminée, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires;*

L'exercice de la profession d'architecte en Belgique est réservé à toute personne qui répond aux dispositions de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et qui est inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes ou sur la liste des stagiaires. Les architectes ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne, qui souhaitent exercer l'architecture en Belgique, doivent satisfaire aux dispositions de la Directive Européenne 384/85 du 10 juin 1985 (ultérieurement modifiée ou complétée à diverses reprises), pour autant qu'ils soient habilités dans leur pays d'origine à exercer la profession d'architecte et que leur formation réponde aux dispositions de la Directive européenne, et enfin pour autant qu'ils se soumettent à l'obligation imposée par l'Ordre, selon le cas, soit de s'inscrire au tableau de l'Ordre ou sur la liste des stagiaires, soit de se faire enregistrer comme prestataires de services.

*b) la référence de ces dispositions législatives ou réglementaires.*

En Belgique, la loi du 20.02.39 impose à toute personne qui est dans l'obligation de demander une autorisation de bâtir, de recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux. Seuls les travaux de minime importance et n'affectant pas l'aspect et la structure d'un bâtiment ainsi que des travaux pour lesquels le gouverneur peut accorder une dérogation, ne sont pas soumis à cette obligation. D'où la nécessité du recours à un architecte dans le cas où le service concerné porte sur l'établissement de plans destinés à une demande d'autorisation de bâtir ou sur le contrôle de l'exécution des travaux.

*c) indiquer si les personnes morales sont tenues de mentionner les noms et qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service;*

Les termes de la loi du 20 février 1939 précisent que seules les personnes physiques peuvent exercer l'architecture et que les sociétés n'y sont pas autorisées. Les services d'architecture et en particulier les prestations pour lesquelles le maître de l'ouvrage est tenu de recourir à un architecte, constituent principalement des prestations intuitu personae.

La déontologie autorise les architectes à exercer leur profession dans le cadre d'une société civile qui doit revêtir la forme d'une société commerciale. La direction et la majorité des actions de cette société doivent être aux mains d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes et qui, par conséquent, assume la responsabilité civile des actes d'architecture dont il confie l'exécution à des tiers.

*5.5.05. indiquer si les prestataires de services peuvent présenter une offre pour une partie des services considérés;*

Généralement, une offre ne peut être présentée pour une partie des services, mais cela ne signifie pas pour autant qu'il y a de restriction pour les soumissionnaires. Soit l'architecte produit les études techniques lui-même, soit il fait pour cela appel à un sous-traitant. Le maître de l'ouvrage a parfaitement le droit d'interdire toute sous-traitance. Il peut, dans ce cas, directement confier les études de stabilité et les équipements techniques à un bureau spécialisé ou encore exiger que l'ensemble complet des services soit soumissionné par des partenaires coresponsables. Si le maître de l'ouvrage se charge d'engager personnellement les spécialistes, il va de soi qu'il devra suivre les procédures légales correspondantes et qu'il sera responsable de ses choix. Dans l'intérêt du bon déroulement du travail, il est préférable qu'il y ait concertation avec l'architecte à qui le marché de services d'architecture est attribué.

Lorsque le maître de l'ouvrage ne souhaite pas procéder à des désignations séparées et lorsque l'architecte ne dispose pas des moyens suffisants pour mener à bien les études techniques, ce dernier peut dans ce cas s'associer, éventuellement en association momentanée, avec une personne habilitée à soumissionner pour l'intégralité du marché. Les avantages de cette formule résident dans le fait que l'architecte travaille en collaboration avec quelqu'un qui partage le même courant d'idées, que la procédure est unique et enfin que la responsabilité du choix incombe intégralement aux prestataires de services.

*5.5.06. le nombre envisagé ou le nombre minimum et maximum de prestataires qui seront invités à présenter une offre;*

La circulaire ministérielle BA-98/04 du 23.06.1998 (MB du 23.07.98) émanant du Ministère de la Communauté flamande fixe à 3 le nombre minimum de soumissionnaires potentiels à consulter.

*5.5.07. le cas échéant, l'interdiction des variantes libres;*

*5.5.08. la date de fin d'exécution des services ou la durée du marché et, dans la mesure du possible, la date limite à laquelle commenceront ou seront prestés les services;*

*5.5.09. le cas échéant, la forme juridique déterminée que devra revêtir le groupement de prestataires de services adjudicataire du marché;*

Les termes de la loi du 20 février 1939 précisent que seules les personnes physiques peuvent exercer l'architecture et que les sociétés n'y sont pas autorisées. Les services d'architecture et en particulier les prestations pour lesquelles le maître de l'ouvrage est tenu de recourir à un architecte, constituent principalement des prestations *intuitu personae*.

Pour mener à bien leur travail, les architectes sont autorisés, conformément à leur déontologie, à constituer un outil de travail commun, dans le cadre d'une société civile qui doit revêtir la forme d'une société commerciale. La direction et la majorité des actions de cette société doivent être aux mains d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes et qui, par conséquent, assume la responsabilité civile des actes d'architecture dont il confie l'exécution à des tiers.

*5.5.10.*

*a) cas échéant, la justification du recours à la procédure accélérée prévue à l'article 58 du présent arrêté;*

*b) date limite de réception des demandes de participation;*

En procédure négociée, le délai de réception des demandes ne peut être inférieur à trente-sept jours à dater de l'envoi de l'invitation à remettre l'offre.

Ce délai peut être réduit dans les cas tels que décrits au §1 de l'art. 58 de l'AR du 8 janvier 1996.

*c) l'adresse à laquelle elles doivent être transmises;*

*d) la ou les langues dans lesquelles elles doivent être rédigées;*

*5.5.11. le cas échéant, le cautionnement et les autres garanties éventuellement demandées;*

Le cautionnement peut être demandé mais n'est pas obligatoire : les architectes ont une responsabilité civile décennale, réglementée par la loi, par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

En vertu de la déontologie applicable à leur profession, les architectes sont également tenus de se couvrir en responsabilité professionnelle. Il peut leur être demandé de produire une preuve de cette couverture.

Un cautionnement n'est donc requis que dans le cas où l'adjudicateur souhaite se prémunir contre la non-exécution du service proprement dit.

*5.5.12. les renseignements sur la situation propre du prestataire de services et les renseignements et formalités nécessaires pour l'évaluation des capacités minimales de caractère financier, économique et technique que le pouvoir adjudicateur fixe aux prestataires de services pour leur sélection. Ces renseignements et formalités ne peuvent être autres que ceux visés aux articles 68 à 73 du présent arrêté;*

Il s'agit ici des articles de l'AR du 8 janvier 1996 relatifs à la sélection qualitative.

Se reporter à l'annexe 1 CRITERES DE SELECTION QUALITATIVE.

*5.5.13. le cas échéant, les noms et adresses des prestataires de services qui ont déjà été sélectionnés par le pouvoir adjudicateur;*

*5.5.14. les autres renseignements éventuels;*

*5.5.15. la date d'envoi de l'avis;*

*5.5.16. la date de réception de l'avis par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes (à mentionner par ledit Office).*

*5.5.17. la (les) date(s) précédente(s) de publication au Journal officiel des Communautés européennes;*

*5.5.18. l'indication que le marché est ou non couvert par l'Accord du GATT.*

## **5.6. OBLIGATION D'INFORMATION (art. 80 §2 et art. 34 de l'AR du 25.03.1999)**

Dans le cas d'une procédure négociée au sens de l'article 17 §3 de la loi, les candidats non-sélectionnés sont informés de cette décision par le pouvoir adjudicateur dans les moindres délais et au plus tard lors de l'envoi de l'invitation à remettre offre.

Par ailleurs, le pouvoir adjudicateur communique les motifs de sa non-sélection à tout candidat non-sélectionné, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande écrite.

Les soumissionnaires dont l'offre a été jugée irrégulière ou n'a pas été choisie, en sont informés par le pouvoir adjudicateur dans les moindres délais.

Le pouvoir adjudicateur communique dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande écrite :

- 1° à tout soumissionnaire dont l'offre a été jugée irrégulière, les motifs de son éviction;
- 2° à tout soumissionnaire dont l'offre n'a pas été choisie et à l'adjudicataire, la décision motivée d'attribution du marché.

## CHAPITRE 6 - LE CONCOURS DE PROJETS

- 6.1. LA LOI
- 6.2. FAIRE LE CHOIX D'UNE PROCEDURE PAR CONCOURS
- 6.3. AVIS DE MARCHÉ
  - 6.3.01. le nom, l'adresse, les numéros de téléphone, de télégraphe, de télex et de télécopieur du pouvoir adjudicateur, la personne auprès de laquelle des informations complémentaires sur le marché peuvent être obtenues;
  - 6.3.03. la description du projet;
  - 6.3.03. le type de concours de projets : concours ouvert ou restreint;
  - 6.3.04. en cas de concours de projets ouvert, la date limite pour le dépôt des projets;
  - 6.3.05. en cas de concours de projets restreint ;
    - a) le nombre envisagé de candidats;
    - b) le cas échéant, les noms des participants déjà sélectionnés;
    - c) les critères de sélection des participants;
    - d) la date limite pour les demandes de participation;
  - 6.3.06. le cas échéant, l'indication que la participation est réservée à une profession déterminée;
  - 6.3.07. les critères qui seront appliqués lors de l'évaluation des projets;
  - 6.3.08. le cas échéant, les noms des membres du jury qui ont été sélectionnés;
  - 6.3.09. l'indication si la décision du jury est ou non contraignante pour le pouvoir adjudicateur;
  - 6.3.10. le cas échéant, le nombre et la valeur des primes;
  - 6.3.11. le cas échéant l'indication des paiements à verser à tous les participants;
  - 6.3.12. l'indication si les lauréats du concours de projets sont autorisés à recevoir des marchés complémentaires;
  - 6.3.13. les autres renseignements éventuels;
  - 6.3.14. la date d'envoi de l'avis;
  - 6.3.15. si le concours est soumis à la publicité européenne, la date de réception de l'avis par l'Office des publications officielles des Communautés européennes (à indiquer par ledit Office).

## 6.1. LA LOI

Dans son article 20, la loi prévoit la possibilité d'un mode de passation sur base d'un "concours de projets".

Selon l'article 75 de l'AR du 8/1/1996

- un jury sera institué, qui devra répondre à des exigences spécifiques en termes de nombre de membres, d'indépendance et de compétence;
- il ne peut y avoir aucune limite de territorialité pour les participants au sein de la Communauté européenne;
- il doit être accessible tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales;
- les projets doivent être présentés au jury de manière anonyme;
- les critères de sélection doivent être précisés au préalable avec l'indication de l'importance qui leur est attribuée;
- l'attribution éventuelle de primes aux projets les mieux classés par le jury, doit être précisée au préalable;
- les droits sur la propriété et l'utilisation des projets seront déterminés dans le cahier spécial des charges.

L'Article 76 détermine ensuite les cas dans lesquels les projets sont soumis aux règles de publicité. C'est ainsi que des concours portant sur l'attribution de marchés de projets d'architecture dont le coût est supérieur à 8.100.000 BEF (art. 53 §3 de l'AR), doivent systématiquement être soumis aux règles de publicité dans le Journal officiel des Communautés européennes. Les résultats du concours sont quant à eux et, sous les mêmes conditions (art. 77), également soumis aux règles de publicité.

Attendu que le pouvoir adjudicateur est libre d'opter pour un appel d'offres, cette procédure peut également être combinée avec d'autres modes de passation. L'article 17 §2 4° prévoit en effet la possibilité d'organiser une procédure négociée par la consultation d'un groupe restreint d'auteurs de projets qui ont préalablement été sélectionnés sur base d'une procédure d'appel d'offres.

Or, cette procédure négociée ne tombe pas sous le coup de l'application des règles de publicité.

En aucun cas, les adjudicateurs publics ne sont soumis à une quelconque obligation ou astreinte d'organiser un concours de projets. Il s'agit toujours d'un choix délibéré, fondé évidemment sur des motifs mûrement réfléchis. Nous y reviendrons dans ce chapitre.

## 6.2. CHOIX DE LA PROCEDURE PAR CONCOURS

Dans sa circulaire du 2 mars 1999, Monsieur Paul Breyre, Gouverneur de Flandre occidentale, écrit :

*"La formule du concours implique des efforts importants tant de la part des participants (étude et projet) que de celle de l'autorité (le jury). Il apparaît donc, en toute évidence, que cette formule ne s'avère réalisable que pour des projets de grande envergure ou dont l'impact sur l'environnement est profond."*

Les conditions assez strictes énoncées tant par la loi que par l'AR entraînent de lourdes conséquences tant du chef du pouvoir organisateur que de celui des participants. Elles pourraient même être vécues comme des obstacles. En effet, la procédure demande beaucoup de temps; elle exige une préparation soignée, une organisation et un suivi rigoureux; de plus, elle implique des frais importants. En outre, d'autres considérations essentielles devront encore venir étayer la décision d'opter pour la procédure par concours.

Le premier facteur à prendre en considération réside dans le caractère fastidieux de la procédure. Dans une très large mesure, la qualité du résultat est déterminée par la qualité de la préparation. Lorsque celle-ci laisse à désirer ou lorsque les responsables ne se sont, à vrai dire, pas encore tout à fait décidés quant au contenu du marché, aux budgets, aux programmes, ... et que le concours a néanmoins lieu comme si de rien n'était, les adjudicateurs pourraient bien être contraints de faire réaliser contre leur gré de coûteux travaux d'étude ou de se trouver face à une réalisation qui en définitive ne réponde pas entièrement aux objectifs recherchés. Une bonne organisation, précédée d'une préparation soignée, représente un lourd investissement en temps et en argent. Par contre, mettre fin (prématurément) à une procédure incomplète ou simplement un concours qui tourne mal, peuvent se révéler lourdement préjudiciables pour la formule d'appel d'offres en général.

Dans un concours, un second facteur à prendre en considération réside dans l'obligation d'y aller à l'économie. Mais un afflux de concours, comme c'est actuellement le cas en France, pourrait bien noyer leur effet positif. En effet, la charge énorme qui repose sur les participants auteurs de projets et sur bon nombre de membres de jurys fortement sollicités, provoque une 'érosion' de la procédure. Le contrôle du respect de la procédure devient difficile, les procédures de réclamation ou de recours sont de plus en plus nombreuses et parmi les participants, l'arbitraire et la collusion s'avèrent inévitables.

Vient encore s'ajouter à ce dernier élément le risque de voir apparaître chez les participants une certaine lassitude. Chaque concours, aussi restreintes que soient ses exigences en termes de programme ou de présentation, exige de l'architecte le meilleur de lui-même. Or, on a trop souvent tendance à comparer une proposition de projet avec l'offre d'un entrepreneur. Lorsqu'il s'agit d'évaluer le savoir-faire d'un bon maçon ou d'un bon menuisier, on ne s'intéresse pas à la façon dont il a calculé son prix, mais plutôt au professionnalisme dont il fait preuve dans l'exécution de son travail. De la même manière, un auteur de projet ne pourra démontrer sa supériorité qu'après un examen approfondi -partiellement intuitif, partiellement scientifique- de ce qui lui est demandé et finalement dans la présentation de son concept. C'est l'objectif premier de sa mission, ce que l'on attend de lui -gratuitement la plupart du temps- avant même de parler d'un marché proprement dit. Aborder cette conception trop à la légère peut déboucher sur des idées superficielles et des projets expéditifs ne répondant pas (ou de façon insuffisante) aux besoins du pouvoir adjudicateur ou dont la qualité n'est pas à la hauteur de celle qu'il est en droit d'attendre d'un auteur de projets professionnel. Les concours restreints, qui prévoient une rémunération des participants en rapport avec le travail demandé, répondent, dans une certaine mesure, à ce problème.

Il n'en demeure pas moins que pour la plupart des bureaux d'architecture, les concours ouverts et/ou gratuits, ne sont à terme pas défendables, parce qu'il leur est impossible d'en répercuter les coûts sur d'autres projets. En découle alors une sorte de sélection naturelle des bureaux économiquement plus solides, capables d'absorber ce type de dépenses et qui - souvent en s'adjoignant des consultants concepteurs - n'ont pour seule ambition que de 'ramasser' le plus de marchés possible.

Une autre conséquence qui en découle est l'apparition de ce que l'on pourrait appeler les "spécialistes ès concours". Conception et présentation sont alors concoctés dans l'esprit d'une évaluation par un jury. Au fil du temps, auteurs de projets et membres du jury finissent par se connaître. Le jury reconnaît les techniques de conception et de dessin des auteurs de projets, supprimant ainsi (tout au moins en partie) l'anonymat des candidats. Les concours deviennent alors l'apanage d'un cercle fermé dont les membres participent chacun à leur tour aux concours. Un potentiel énorme de nouveaux talents est de ce fait inexploité, dénaturant ainsi la mission première d'un concours.

Enfin, un des inconvénients sous-jacents de la procédure par concours est incontestablement l'absence de dialogue. L'anonymat forcé, dont le but est de garantir l'équité et l'objectivité, écarte toute spontanéité du processus d'élaboration et de concertation d'un projet. La réorientation des exigences en matière de budget et de programme, le contrôle des bases conceptuelles, l'intégralité du processus commun de maturation tant du chef de l'auteur de projets que de celui de l'adjudicateur, ... sont, dans un concours, des aspects complètement

écartés. D'où le risque pour certains projets de tomber dans des élucubrations excentriques et surréalistes, pouvant parfois découler d'une compréhension incomplète ou erronée des questions posées par l'adjudicateur.

Mais heureusement, il arrive que cette distanciation propre à la formule du concours entraîne un effet positif. En effet, les projets qui voient le jour sans avoir subi une quelconque 'ingérence étrangère' présentent généralement un côté avant-gardiste qui leur confère un caractère particulier. Cette pépinière d'idées et de talents qui, sans cela n'auraient jamais pu s'exprimer, reçoivent par ce biais la chance de se concrétiser. Assez curieusement, ce sont souvent ces projets qui, émergeant du lot, reflètent l'esprit d'une époque, apportant ainsi une dimension particulière au patrimoine culturel.

Ce qui nous amène à évoquer ici les atouts du concours de projets.

Lorsque le pouvoir se veut le porte-étendard de l'enrichissement de notre patrimoine architectural, de la qualité de notre cadre de vie, etc., il se doit de systématiquement rechercher les projets les meilleurs. Le débat issu de l'approche compétitive et comparative du concours, constitue en outre un processus d'apprentissage pour tous ceux qui, de façon active ou passive, sont concernés par l'architecture. Trop souvent encore l'architecture est perçue dans notre pays comme une matière subjective et hermétique sur laquelle seuls quelques spécialistes et initiés ont le droit de s'exprimer. Or, toute forme d'architecture est fondée sur des prises de position sociales et ethniques qui en tout état de cause méritent un vaste débat public. Les concours de projets stimulent l'esprit critique des citoyens rendant ainsi au fondement même de l'architecture, lentement mais sûrement, un caractère plus social, ce à quoi, tant les politiques que les dirigeants sont, eux aussi, de plus en plus sensibles.

Un autre point positif est incontestablement le caractère moderniste des concours offrant leur chance à de jeunes talents inconnus qui sans cela auraient éprouvé des difficultés à percer sur le marché des bâtiments publics. Pour autant, cela va sans dire, que suffisamment de concours ouverts soient organisés ou que les sélections préalables aux concours restreints soient réalisées de manière telle à offrir, suivant les marchés, une chance à une plus grande diversité possible d'auteurs de projets.

De surcroît, un concours entraîne quasi toujours de la part des auteurs de projets une participation motivée et enthousiaste. Compte tenu du fait qu'ils sont prêts à consacrer du temps et des moyens pour participer au concours, on peut s'attendre à ce qu'ils portent un très grand intérêt au projet en cours et probablement aussi, qu'ils aient une approche précise et claire du problème.

Enfin, les organisateurs y trouveront également un avantage certain : celui de pouvoir faire un choix parmi une grande diversité d'idées et d'approches d'un même problème. D'ailleurs, les différents points de vue émis offrent un bon aperçu des possibilités et démontrent souvent dans quelle mesure tous les desiderata sont ou non réalisables dans les limites telles qu'imposées par le projet.

Simultanément, le concours ne peut pas se transformer en une sélection d'ébauches gratuites. L'intérêt d'un jury compétent et indépendant est d'empêcher que des présentations éblouissantes ou des estimations de prix truquées l'emportent sur des projets de qualité, mûrement étudiés.

### **6.3. AVIS DE MARCHE**

L'invitation à participer doit être rédigée conformément aux prescriptions de l'annexe 4.F. de l'AR du 8 janvier 1996 doit contenir les éléments suivants :

*6.3.01. le nom, l'adresse, les numéros de téléphone, de télégraphe, de télex et de télécopieur du pouvoir adjudicateur et ceux du service auprès duquel les documents complémentaires peuvent être obtenus; la personne auprès de laquelle des informations complémentaires sur le concours peuvent être obtenues;*

Il est particulièrement important que ces informations soient claires, complètes et exactes. Quoique l'annexe ne le stipule pas, l'indication d'une adresse E-mail peut s'avérer particulièrement utile pour faciliter le transfert d'informations. Tant l'adjudicateur que l'adjudicataire ont tout intérêt à ce que le marché soit le mieux possible décrit et compris, ceci afin d'éviter toute difficulté ou incompréhension ultérieures tout au long de la procédure. Il est évident que tous les candidats invités à participer aux négociations doivent pouvoir disposer des mêmes informations.

*4.2.05. la description du marché;*

Lors de la préparation d'un concours, l'objet du marché doit être décrit avec le plus de précision possible. L'étude de l'emplacement, de la destination, des besoins fonctionnels, du budget, des caractéristiques du sol, de la valeur historique et/ou écologique du terrain et des environs, l'accessibilité, etc. doit se faire de préférence en consultation avec les spécialistes, les utilisateurs, les riverains, les services conseils des diverses administrations, etc. Sur base de cette étude, l'autorité adjudicatrice est alors en mesure d'élaborer un programme concret. Cette étude a pour but d'éviter qu'une proposition qui satisfait parfaitement à toutes les exigences, ne soit, par la suite, refusée

par les adjudicateurs, utilisateurs ou les autorités responsables de la délivrance des permis, ...

Il est également conseillé que l'adjudicateur réfléchisse sur la liberté qu'il souhaite accorder aux participants. Les conditions connexes doivent, à tous points de vue, être claires et logiques. Le danger qu'un auteur de projets en arrive à des divergences de vue sur les restrictions fonctionnelles et urbanistiques, peut conduire à la disqualification de projets remarquables et au couronnement de projets contradictoires, ceci au détriment d'autres participants.

Il faut également veiller à ce que les exigences et les conditions annexes soient complètes et sans équivoque. Toute communication avec les participants étant impossible pendant la durée du concours, des malentendus peuvent surgir et entraîner d'énormes frustrations.

#### *6.6.03. Le type de concours de projets : ouvert ou restreint;*

Les projets doivent être présentés de manière anonyme à l'avis du jury; ce dernier doit présenter une compétence incontestable dans le domaine concerné.

Le jury est constitué de personnes physiques, au nombre de cinq au moins, totalement indépendantes des participants au concours de projets. Une au moins de ces personnes est choisie parmi les personnes étrangères au pouvoir adjudicateur et à toute administration publique.

Les membres du jury doivent présenter une compétence incontestable dans le domaine concerné. Un tiers au moins des membres du jury doivent présenter la même qualification ou une qualification équivalente à celle des participants.

#### *6.3.04. en cas de concours de projets ouvert, la date limite pour le dépôt des projets;*

La participation a un concours demande de la part des candidats une masse considérable de travaux d'études et de travaux pratiques. C'est pourquoi, le milieu professionnel considère qu'une période de deux mois après la date de clôture des inscriptions constitue un strict minimum. Il y a en outre lieu de respecter les périodes de congés.

#### *6.3.05. en cas de concours de projets restreint ;*

- a) le nombre envisagé de candidats;*
- b) le cas échéant, les noms des participants déjà sélectionnés;*
- c) les critères de sélection des participants;*
- d) la date limite pour les demandes de participation;*

*6.3.06. le cas échéant, l'indication que la participation est réservée à une profession déterminée;*

L'exercice de la profession d'architecte en Belgique est réservé à toute personne qui répond aux dispositions de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et qui est inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes ou sur la liste des stagiaires. Les architectes ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne, qui souhaitent exercer l'architecture en Belgique, doivent satisfaire aux dispositions de la Directive Européenne 384/85 du 10 juin 1985 (ultérieurement modifiée ou complétée à diverses reprises), pour autant qu'ils soient habilités dans leur pays d'origine à exercer la profession d'architecte et que leur formation réponde aux dispositions de la Directive européenne, et enfin pour autant qu'ils se soumettent à l'obligation imposée par l'Ordre, selon le cas, soit de s'inscrire au tableau de l'Ordre ou sur la liste des stagiaires, soit de se faire enregistrer comme prestataires de services.

*6.3.07. les critères qui seront appliqués lors de l'évaluation des projets;*

Les critères d'évaluation des projets et leur hiérarchie doivent être explicités dans l'avis de concours ou dans le cahier spécial des charges.

En règle générale, on développe ici clairement les qualités exigées. D'ailleurs, celles-ci correspondront de façon précise avec les intentions et l'objet du concours. De plus, les différents éléments intervenant dans l'évaluation se verront attribuer une valeur particulière dans le sens où le participant peut déterminer l'orientation que l'adjudicateur a voulu donner. Il est donc vivement recommandé que le jury participe à l'élaboration des critères d'évaluation. Il arrive fréquemment qu'un jury qui n'a pas été impliqué dans la préparation, évalue les critères différemment, déboutant ainsi des projets de valeur.

Il est tout aussi important de mentionner comment l'évaluation sera récompensée. Une somme totale par ordre décroissant d'importance, une rétribution identique pour tous les participants (présélectionnés), à quel lauréat l'éventuel marché sera-t-il attribué, comment ce marché sera-t-il rémunéré, etc.

*6.3.08. le cas échéant, les noms des membres du jury qui ont été sélectionnés;*

Le milieu professionnel des architectes est d'avis que les noms des membres du jury devraient être connus au préalable, de façon à ce que les candidats participants sachent par qui leur projet sera évalué. Ils sauraient ainsi d'emblée à quel type d' "architecture" ils doivent s'attendre.

Il est donc aussi important que la composition du jury soit la plus diversifiée possible. La composition du jury est décrite de façon précise dans l'AR du 8 janvier 1996. On peut y lire qu'un tiers au moins des membres du jury doit présenter des qualifications identiques ou équivalentes à celles des participants au concours; ils doivent en outre être totalement indépendants des candidats.

De plus, il est recommandé de ne pas prendre un jury trop important et d'y intégrer un nombre impair de membres ayant droit de vote. En outre tous les membres ayant droit de vote doivent présenter les compétences appropriées pour évaluer les projets soumis. Le tiers obligatoire d'experts doit satisfaire aux exigences en matière de qualifications professionnelles telles qu'imposées aux participants (par exemple, inscription à l'Ordre des Architectes), tandis que les autres peuvent être spécialisés dans certains domaines sur lesquels portent les questions (urbanisme, monuments, besoins fonctionnels, ...). Pour garantir neutralité et respect des critères, le jury peut s'adjoindre des observateurs.

Il est plutôt déconseillé d'intégrer dans le jury des personnes directement concernées. Par le passé, les politiques ou les fonctionnaires impliqués directement créaient des problèmes de neutralité et influençaient les membres du jury ayant droit de vote.

Après évaluation, le jury émet un rapport dans lequel il étaye ses décisions sur base des critères prédéfinis.

#### *6.3.09. l'indication si la décision du jury est ou non contraignante pour le pouvoir adjudicateur;*

Selon le milieu professionnel des architectes, il paraît judicieux que le pouvoir adjudicateur respecte la décision du jury.

Ce n'est que dans le cas d'un marché conjoint, où une mission est donnée à un groupe restreint d'architectes contre une rétribution décente et équitable, qu'il est possible de déroger à ce principe, puisque les auteurs de projets sont, dans ce cas, rétribués pour leurs services.

Dans le cas d'un concours de projets, les candidats doivent consentir d'importants efforts intellectuels, mais aussi matériels et financiers. Le fait de ne pas tenir compte de la décision du jury est alors vécue comme une profonde injustice.

Cette indication constitue par conséquent une absolue nécessité. Certains bureaux d'architecture vont même jusqu'à considérer cette contrainte pour le pouvoir organisateur comme une condition sine qua non à leur participation.

*6.3.10. le cas échéant, le nombre et la valeur des primes;*

La brochure "Concours d'architecture", éditée en 1992 par le Conseil national de l'Ordre des architectes, stipule déjà qu'un un montant minimum de 1% de la valeur des travaux est considéré comme une rétribution correcte des participants. La répartition de ce montant est laissée à l'appréciation du jury.

L'octroi d'une prime au premier lauréat à titre d'acompte sur les honoraires doit être refusé.

Dans la plupart des cas, après le concours, c'est-à-dire lorsque le dialogue s'installe entre adjudicateur et architecte, le projet subit encore des modifications fondamentales, si bien que les honoraires ne peuvent être "cannibalisés" par la prime du lauréat.

*6.6.11. le cas échéant l'indication des paiements à verser à tous les participants;*

Le règlement du concours précise les honoraires qui seront proposés au lauréat pour la réalisation du marché;

Ces honoraires doivent raisonnablement correspondre au travail projeté.

Le mieux ici est de s'en référer à l'article 2 du Code de déontologie de l'Ordre des Architectes.

Les honoraires peuvent se calculer en pourcentage ou constituer un montant forfaitaire établi sur base de la valeur des travaux.

Dans ce dernier cas, ce montant forfaitaire peut être combiné avec un délai (lancement des travaux endéans l'année et après obtention du permis d'urbanisme).

Pour les travaux de minime importance, il est préférable de se baser sur des prestations en régie avec fixation préalable du taux horaire.

*6.3.12. l'indication si les lauréats du concours de projets sont autorisés à recevoir des marchés complémentaires;*

6.3.13. *les autres renseignements éventuels;*

6.3.14. *la date d'envoi de l'avis;*

6.3.15. *si le concours est soumis à la publicité européenne, la date de réception de l'avis par l'Office des publications officielles des Communautés européennes (à indiquer par ledit Office).*

## **CHAPITRE 7 - APPEL D'OFFRES PAR CONCOURS**

- 7.1. APPEL D'OFFRES PAR CONCOURS en adjudication pour travaux.
- 7.2. PROBLEMES lors de concours d'idées/projets.
  - 7.2.1 Discordance entre le marché et la phase de développement.
  - 7.2.2 Absence de (lien juridique) entre les organisateurs et les auteurs de projets.
  - 7.2.3 Divergences des critères d'évaluation
- 7.3. ECHELONNEMENT du concours : concours d'idées et concours de projets.

### **7.1 APPEL D'OFFRES PAR CONCOURS en adjudication pour travaux.**

En appel d'offres par concours, l'organisateur demande à une série de concepteurs-projeteurs de faire une proposition visant à la réalisation d'un projet et ce, également sur base d'un projet à présenter. En concertation ou non avec l'organisateur, les concepteurs vont même jusqu'à engager un auteur de projets. L'organisateur pense ainsi arriver à combiner un bon projet à l'obtention d'une proposition avantageuse pour la réalisation du projet.

Malheureusement, la proposition la plus intéressante ne correspond pas toujours au meilleur projet vice-versa.

La dualité de cette forme de concours entraîne souvent de sérieux problèmes. Nous étudierons ci-dessous quels sont ces problèmes les plus importants.

On évoquera ensuite la solution qui y est proposée sous la forme d'un échelonnement du concours.

### **7.2. PROBLEMES lors de concours de projets/idées.**

#### **7.2.1 Discordance entre marché et phase de développement**

Le concours d'idées/projets est souvent considéré par les communes et les autres instances officielles comme un instrument permettant d'obtenir à moindre coût et à moindre effort personnel, un plan déjà très élaboré. La commune se trouve ainsi en une fois libérée de pas mal de soucis. Mais cela débouche souvent sur une déception avec la non-réalisation des objectifs. La cause en est ici à attribuer à la discordance entre le marché et la phase de développement du projet. Les équipes de concepteurs et d'auteurs de projets sont, très tôt dans la phase d'études (parfois même déjà dans la phase d'initiative), priés de réaliser un projet provisoire. Si on ajoute à cela le facteur 'concurrence' qui contraint les participants à l'anonymat sans la concertation de l'adjudicateur, il en découle que les participants en sont réduits à formuler eux-mêmes les termes de leur mission : qu'il s'agisse de l'énoncé, des conditions connexes ou du

programme des exigences. La chance de voir une administration marquer son accord sur ce type de plan, est évidemment très faible. Délibérations et processus de décision, comme c'est le cas dans tout processus de développement sérieux, sont ici entièrement laissés de côté. Les responsables et la population sont dès lors confrontés à des plans définitifs, sans qu'ils aient, d'une quelconque manière, pu apporter leur contribution. Bien souvent, après de longues discussions, on sélectionne une des équipes participantes au concours, avec pour conséquence la mise en place d'un nouveau processus de développement, cette fois en collaboration avec le maître de l'ouvrage. En découle un gaspillage énorme de temps, d'argent, de créativité et un étiolement de l'enthousiasme des parties respectives, sans pour autant avoir produit de résultats et souvent également sans qu'aucune contribution financière n'ait été accordée en contrepartie.

#### 7.2.2 Absence de lien (juridique) entre les organisateurs et les auteurs de projets.

Dans un concours d'idées/projets, la position des auteurs de projets est faible, parce que l'organisateur du concours n'est pas la même personne (juridique) que l'adjudicateur pour les auteurs de projets. Cela signifie qu'en cas de désaccord avec l'adjudicateur (également postérieurement au concours), l'auteur de projets ne peut, sur aucune base légale, introduire de réclamation auprès de l'organisateur. Par ailleurs, l'organisateur du concours n'a aucune influence sur le niveau de rétribution des auteurs de projets ni sur les exigences qui pourraient être imposées au projet.

#### 7.2.3 Divergences des critères d'évaluation :

Les organisateurs ne sont en effet pas seulement à la recherche d'un projet, ils recherchent également l'étude la plus intéressante. Les critères d'évaluation peuvent s'en trouver en contradiction. D'ailleurs, bien souvent ils ne parviennent pas - ou tout simplement renoncent - à établir la priorité entre d'une part les critères urbanistiques et architectoniques et d'autre part les critères de développement, conférant ainsi à l'évaluation un caractère arbitraire.

### **7.3 ECHELONNEMENT du concours : concours d'idées et concours de projets.**

Il est possible d'impliquer dans un même concours à la fois les développeurs et les auteurs de projets, à condition que l'organisateur précise clairement quel concours, d'idées ou de projets, l'emportera. En fonction de quoi, on parlera d'un concours d'idées ou d'un concours de projets.

Dans un concours d'idées, les développeurs sont invités à mettre en compétition une proposition pour un projet déterminé. Ce sont également eux qui reçoivent de l'organisateur une rétribution pour les travaux effectués. Etant donné que les propositions de développement se fondent souvent sur des modèles de calcul dans l'espace, le développeur peut se faire assister par un auteur de projets qu'il rétribue lui-même. L'auteur de projets est alors prié de réaliser les modèles de calcul qui comprennent des configurations spatiales d'éléments de plan, suffisamment détaillés que pour permettre l'élaboration d'une proposition à laquelle est adjointe une description qualitative. Dans un concours d'idées, ces modèles de calcul sont toujours utilisés au titre d'illustrations. Dès lors, au moment de l'évaluation, les différents aspects du projet n'interviennent que dans une moindre importance.

Néanmoins, dans une phase ultérieure du processus de développement, les modèles de calculs peuvent servir de base à un concours de projets. L'organisateur peut alors se réserver le droit d'inviter pour cela d'autres auteurs de projets que ceux qui ont été impliqués dans le concours d'idées.

Dans ce cas, il y a lieu de se mettre d'accord sur les droits d'auteur, de manière à ce que l'élaboration du plan, fondée sur les modèles de calculs choisis comme point de départ par d'autres auteurs de projets, ne soit pas entravée.

Dans le cas du concours de projets, les projets constituant le point central, ce sont donc les auteurs de projets qui sont invités. Ils reçoivent une indemnité de l'organisateur. Lorsque ce dernier considère que les aspects financiers et économiques font partie du concours, il peut le stipuler dans les conditions connexes ainsi que dans le programme des exigences. Ces éléments entrent dès lors en ligne de compte dans l'évaluation. Les auteurs qui ne satisferont pas à ces obligations financières et économiques, pourront ainsi être repérés et, selon les règles du concours, seront disqualifiés. Si l'organisateur souhaite obtenir davantage de garanties quant à la réalisation du projet, il est en droit de demander aux auteurs de projets une déclaration d'intention établie par un développeur (choisi par leurs soins).

Aussi, l'organisateur peut, s'il le souhaite, poursuivre la procédure de développement avec d'autres développeurs, toujours à la condition de l'avoir clairement stipulé au préalable.

Le concours d'idées et le concours de projets peuvent en principe s'organiser selon un ordre libre, mais dépend en même temps de la manière dont le processus de développement a été réglé. En outre, il n'y a aucune obligation à organiser les deux types de concours. Par exemple, il est parfaitement possible de sélectionner un projet par un concours de projets et de le confier ensuite, suivant la voie normale, à des développeurs. L'inverse est également possible, à savoir sélectionner une proposition de développement via un concours d'idées, et l'inclure ensuite dans la mission confiée à un auteur de projets.

Le concours d'idées proprement dit sort du cadre du présent manuel. Nous renvoyons l'adjudicateur qui envisage ce type de concours à la littérature spécialisée en la matière.

## ANNEXE 1 - SELECTION QUALITATIVE

**Les critères de sélection qualitative** doivent permettre au pouvoir adjudicateur d'apprécier la capacité des candidats ou les soumissionnaires à exécuter le marché, en vérifiant s'ils ne trouvent pas en situation d'exclusion et s'ils disposent bien d'une capacité financière, économique et technique suffisante.

La sélection qualitative est obligatoire, même si l'avis de marché ne le stipule pas.

La sélection des candidats est préalable à l'attribution et doit donc clairement en être distinguée.

Cette distinction est soulignée dans l'exposé des motifs de l'article 16 de la loi du 24 décembre 1993. Le Rapport au Roi (MB du 26/1/1996 page 1549) en fait également mention. En outre, la circulaire du 10 février 1998 (MB du 13 février 1998, page 4216) émanant des services du Premier Ministre, indique :

*La sélection ayant été effectuée, les candidats ainsi sélectionnés sont présumés capables d'exécuter le marché. Il est donc **interdit** de faire intervenir des éléments tenant à la capacité du candidat dans l'appréciation de l'offre au regard du ou des critères d'attribution du marché.*

### 1.1. Situation d'exclusion

Lors du lancement de la procédure ou au plus tard avant la phase d'attribution ou encore à quelque stade que ce soit, le pouvoir adjudicateur doit vérifier si le candidat ne se trouve pas en situation d'exclusion. Donc même lors de l' "inventaire" des candidats, l'autorité peut (doit) exclure un candidat qui entre-temps se trouve en situation d'exclusion.

[circulaire du 10.02.1998, I. 2.1.]

... le prestataire de services peut être exclu de la participation au marché et ce même en l'absence de dispositions à ce propos dans l'avis du marché. Cette exclusion peut être décidée à quelque stade que ce soit de la procédure, et donc même après la sélection jusqu'à l'attribution ou la conclusion du marché, en raison de la situation personnelle du prestataire de services (faillite, condamnation, non-paiement des cotisations de sécurité sociale ou des taxes et impôts, faute professionnelle grave, fausses déclarations en rapport avec les renseignements fournis pour apprécier sa situation et capacité).

Une entreprise peut - et non doit- être exclue dans ces cas. Néanmoins, le principe de bonne gestion implique qu'un pouvoir adjudicateur ne se lie pas à une telle entreprise.

Les motifs d'exclusion sont :

1. se trouver en situation de faillite ou de liquidation, cessation d'activités, concordat judiciaire (registre de commerce).
2. déclaration de faillite, de liquidation ou de concordat judiciaire en cours (registre de commerce).
3. délit qui entacherait l'intégrité professionnelle (document probant : extrait du casier judiciaire).
4. une faute professionnelle grave.
5. le non-respect des obligations en matière de paiement des cotisations de sécurité sociale, conformément aux dispositions de l'article 69bis (se reporter à l'article 28 de l'AR du 25 mars 1999).
6. le non-paiement des impôts (document probant : attestation délivrée par l'autorité compétente).
7. toute fausse déclaration en rapport avec les renseignements fournis.

## **1.2. La capacité financière, économique et technique.**

La circulaire du 10 février 1998 émanant des services du Premier Ministre, stipule :

*Le pouvoir adjudicateur n'est ... pas tenu de réclamer l'ensemble des données mentionnées dans les dispositions des chapitres consacrés à la sélection qualitative. Il doit adapter sa demande en fonction de ce qui lui paraît nécessaire ou utile pour fonder sa décision sur le plan de la sélection. Tout candidat ou soumissionnaire doit, quant à lui, présenter les éléments probants requis par le pouvoir adjudicateur.*

De plus, la même circulaire recommande :

*-de ne prévoir que des exigences pertinentes. Il n'est par exemple pas pertinent :*

*...*

*d'exiger des références disproportionnées par rapport à l'objet et à la difficulté du marché;*

*d'exiger des références se rapportant uniquement au secteur public ou à une agglomération déterminée, à des prestations au profit de communes ou telles ou telles intercommunales, ou des références dans un ressort géographique déterminé ou se rapportant à des prestations exécutées selon un cahier des charges type déterminé;*

*ne pas réclamer systématiquement des documents et attestations lorsqu'ils font double emploi avec d'autres.*

*(l'inscription au tableau de l'Ordre implique cependant un diplôme, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de l'exiger).*

*de n'exiger que des documents et attestations qu'ils sont en mesure d'exploiter pour opérer la sélection des candidats ou soumissionnaires. Ainsi, dans l'hypothèse où un pouvoir adjudicateur demande des bilans, des extraits de bilans ou des comptes annuels, il doit être en mesure d'en tirer une appréciation eu égard aux exigences imposées, car sa décision de sélection ou de non-sélection devra être formellement motivée;*

#### 1.2.1. La capacité financière et économique.

[AR du 8 janvier 1996, Art. 70]

La capacité financière et économique peut, en règle générale, être justifiée par l'une ou plusieurs des références suivantes :

- 1° par des déclarations bancaires appropriées ou la preuve d'une assurance des risques professionnels;

[circulaire du 10.02.98, II.1.2.]

Peut être considéré comme déclaration bancaire appropriée, le document suivant:

*Déclaration bancaire relative au marché public n... publié dans ..., en date du .... Nous confirmons par la présente que (nom de la société) est notre client(e) depuis le (date).*

*Relation financière banque-client. Les relations financières que nous entretenons avec (nom de la société) nous ont jusqu'à ce jour (date) donné entière satisfaction.*

*Sur la base des données dont notre banque dispose actuellement, nous n'avons eu à constater aucun élément négatif et (nom de la société) à disposer jusqu'à présent, pour autant que nous ayons pu nous assurer et en ce qui concerne les contrats et projets dont nous avons connaissance, de la capacité financière lui permettant de mener à bien les contrats et projets qui lui ont été confiés.*

*(nom de la société) jouit de notre confiance et soit : notre banque met actuellement à la disposition de cette société les lignes de crédit suivantes (à ne mentionner qu'avec l'accord écrit préalable du client) ...*

*soit : notre banque met actuellement des lignes de crédit à la disposition de la société.*

*et/ou : notre banque est disposée à examiner l'éventuelle demande de crédit ou une demande de cautionnement en vue de l'exécution du marché.*

*soit : (aucune des trois déclarations susmentionnées).*

*Cette déclaration n'implique aucun engagement de notre part pour l'avenir et notre banque n'assume aucune responsabilité à ce propos.*

*Notoriété du client.*

*(nom de la société) occupe une place importante (ou: exerce ses activités) dans le secteur de (...). Jusqu'ici et pour autant que nous ayons pu nous en assurer,*

*cette société bénéficie d'une excellente (ou: bonne) réputation technique et est dirigée par des personnes compétentes et fiables. La banque ne peut pas être tenue pour responsable du caractère éventuellement inexact ou incomplet des informations qui lui ont été fournies.*

*Les faits qui pourraient, dans l'avenir, influencer cette déclaration ne pourront pas vous être communiqués automatiquement.*

*Fait à (lieu), le (date).*

*(signatures)*

- 2 par la présentation des bilans, d'extraits de bilans ou de comptes annuels dans le cas où la publication des bilans est prescrite par la législation du pays où le prestataire de services est établi;
- 3 par une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services auxquels se réfère le marché, réalisés au cours des trois derniers exercices;

Le pouvoir adjudicateur précise dans l'avis de marché ou dans l'invitation à présenter une offre celles des références citées aux 1°, 2° et 3° qu'il a choisies, ainsi que d'autres références probantes qu'il entend obtenir.

Si, pour une raison justifiée, le prestataire de services n'est pas en mesure de fournir les références demandées, il est admis à prouver sa capacité économique et financière par tout autre document considéré comme approprié par le pouvoir adjudicateur.

Les références économiques et financières décrites dans l'AR ne sont pas exhaustives.

### **1.2.2. La capacité technique**

[AR du 8 janvier 1996, art. 71 à 74]

#### **Article 71**

La capacité du prestataire de services peut être évaluée en vertu notamment de son savoir-faire, de son efficacité, de son expérience et de sa fiabilité.

La capacité technique du prestataire de services peut être justifiée par l'une ou plusieurs des références suivantes selon la nature, la quantité et l'utilisation des services à prester:

- 1° par des titres d'études et professionnels du prestataire de services et/ou des cadres de l'entreprise et, en particulier, du ou des responsables de l'exécution des services;
- 2° par la liste des principaux services exécutés au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et leurs destinataires publics ou privés:
  - a) s'il s'agit de services à des autorités publiques, la justification est fournie par des certificats émis ou contresignés par l'autorité compétente;

- b) s'il s'agit de services à des personnes privées, les prestations sont certifiées par celles-ci ou, à défaut, elles sont déclarées avoir été effectuées par le prestataire de services;
- 3° par une déclaration mentionnant les techniciens ou les services techniques, qu'ils soient ou non intégrés à l'entreprise du prestataire de services, en particulier de ceux qui sont responsables du contrôle de la qualité;
- 4° par une déclaration mentionnant les effectifs moyens annuels du prestataire de services et l'importance de ses cadres pendant les trois dernières années;
- 5° par une déclaration mentionnant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le prestataire de services disposera pour l'exécution des services;
- 6° par une description des mesures prises par le prestataire de services pour s'assurer de la qualité ainsi que des moyens d'étude et de recherche de son entreprise;
- 7° lorsque les services à fournir sont complexes ou que, à titre exceptionnel, ils doivent répondre à un but particulier, par un contrôle effectué par le pouvoir adjudicateur ou, au nom de celui-ci, par un organisme officiel compétent du pays dans lequel le prestataire est établi, sous réserve de l'accord de cet organisme; ce contrôle porte sur la capacité technique du prestataire et, si nécessaire, sur les moyens d'étude et de recherche dont il dispose ainsi que sur les mesures qu'il utilise pour contrôler la qualité;
- 8° par l'indication de la part du marché que le prestataire de services a éventuellement l'intention de sous-traiter.

Le pouvoir adjudicateur précise dans l'avis de marché ou dans l'invitation à présenter une offre celles des références qu'il entend obtenir.

## Article 72

§1. Dans les limites des articles 69 à 71, le pouvoir adjudicateur peut inviter les prestataires de services à compléter les certificats et documents présentés ou à les expliciter.

§2. L'inscription certifiée par un organisme compétent, d'un prestataire de services agréé sur une liste officielle dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ne constitue une présomption d'aptitude à la prestation des services correspondant au classement du prestataire qu'au regard des dispositions des art. 69, 1° à 4° et 7°, art. 70, 2° et 3° et article 71, 1° et de l'inscription au registre de la profession ou du commerce.

Les renseignements qui peuvent être déduits de l'inscription sur une liste officielle ne peuvent être mis en cause. Toutefois, en ce qui concerne le versement de cotisations de sécurité sociale, une attestation supplémentaire peut être exigée, à l'occasion de chaque marché, de tout prestataire de services inscrit.

§3. Lorsque les prestataires de services ont besoin d'une autorisation spécifique ou doivent être membres d'une organisation spécifique pour pouvoir fournir dans leur pays d'origine le service concerné, le pouvoir adjudicateur peut leur demander de prouver qu'ils possèdent cette autorisation ou qu'ils appartiennent à cette organisation.

Les personnes morales peuvent être obligées d'indiquer dans leur offre ou leur demande de participation les noms et les qualifications professionnelles appropriées des personnes qui seront chargées de l'exécution des services en question.

#### Article 73

Si le pouvoir adjudicateur demande la production de certificats établis par des organismes indépendants, attestant que le prestataire de services se conforme à certaines normes de garantie de la qualité, il se reporte aux systèmes d'assurance-qualité basés sur les séries des normes européennes EN ISO 9000 et certifiés par des organismes conformes aux séries des normes européennes EN 45.000.

Il reconnaît les certificats équivalents d'organismes établis dans d'autres états membres et accepte également d'autres preuves de mesures équivalentes de garantie de la qualité, produites par les prestataires de services, si ceux-ci n'ont pas accès à ces certificats ou n'ont aucune possibilité de les obtenir dans les délais fixés.

#### Article 74

L'étendue des informations visées aux articles 70 et 71 ne peut aller au-delà de l'objet du marché et le pouvoir adjudicateur doit prendre en considération les intérêts justifiés des prestataires de services en ce qui concerne la protection des secrets techniques ou commerciaux de leur entreprise.

Dans les limites des articles 69 à 73, le pouvoir adjudicateur peut inviter les prestataires de services à compléter les certificats et les documents présentés ou à les expliciter.

Ce relevé des références telles qu'énoncées dans l'AR du 8 janvier 1996 pour l'évaluation de la capacité technique est complet.

L'AR ne détermine pas le niveau de capacité exigé : l'avis de marché doit indiquer les références exigées ainsi que les documents probants (il ne peut être fait référence au cahier des charges ou aux documents en possession de l'autorité):

-(II.1.1.-) les critères de sélection qualitatives doivent être expressément indiqués de manière à permettre aux soumissionnaires de fournir les informations précises demandées

-(II.1.1.-) l'avis de marché doit mentionner toutes les exigences de l'autorité

L'autorité ne doit demander que des informations indispensables ou utiles.

Chaque candidat doit déposer les pièces requises.

-Que se passe-t-il si certaines pièces sont manquantes ?

L'autorité peut refuser l'inscription.

Si les pièces produites permettent une première appréciation positive de la capacité financière, économique et technique du candidat, l'autorité peut, toujours en se fondant sur les principes fondamentaux de "concurrence", de "bonne gestion" et d' "égalité", demander des compléments d'information ou des éclaircissements concernant ces pièces.

Notez que l'autorité peut, mais n'y est pas obligée (il s'agit donc d'une possibilité dans le chef de l'autorité et non d'un droit dans le chef du soumissionnaire).

La sélection dans le cas des associations momentanées. (circulaire du 10.02.98, II.1.3.)

-aucun des associés ne peut se trouver en situation d'exclusion

-capacité financière, économique et technique : cette exigence peut être remplie par un ou par plusieurs des associés.

## ANNEXE 2 - CRITERES D'ATTRIBUTION (Circulaire du 10.02.98 I.1. §3)

Les critères d'attribution ont pour but d'apprécier la valeur intrinsèque de l'offre déposée. Les critères d'attribution se distinguent de façon précise des critères de sélection qualitative.

La circulaire du 10.02.1998 émanant des services du Premier Ministre le stipule du reste clairement :

*La sélection ayant été effectuée, les candidats ainsi sélectionnés sont présumés capables d'exécuter le marché. Il est donc **interdit** de faire intervenir des éléments tenant à la capacité du candidat dans l'appréciation de l'offre au regard du ou des critères d'attribution du marché.*

Les critères d'attribution doivent être déterminés en fonction des particularités du marché :

- le délai d'exécution [si non fixé de façon impérative par le pouvoir adjudicateur]
- la qualité du service après-vente
- le caractère esthétique
- le caractère fonctionnel

les critères suivants ne s'appliquent pas aux marchés d'architecture :

- (le montant de l'offre)
- (les frais d'utilisation des produits proposés)
- (la valeur technique des produits)
- (la garantie d'approvisionnement en produits similaires ou en pièces de rechange)
- (la formation donnée au personnel du pouvoir adjudicateur)
- (les garanties offertes sur les produits proposés)

L'article 16 de la loi dit que l'attribution est accordée au profit du soumissionnaire "qui a remis l'offre régulière la plus intéressante". L'offre "la plus intéressante" doit être évaluée "en tenant compte des critères d'attribution qui doivent être mentionnés dans le cahier spécial des charges ou, le cas échéant, dans l'avis de marché". L'article 115 de l'AR du 8 janvier 1996 précise que les critères d'attribution retenus doivent être mentionnés "si possible, dans l'ordre décroissant d'importance". A défaut, on présume que tous les critères ont la même valeur.

Les critères d'attribution sont établis par des responsables, des fonctionnaires, mais parfois aussi par des experts consultants, faisant ou non partie d'une "commission spéciale de sélection" mise en place pour l'occasion. Les critères d'attribution revêtent de l'importance dans les procédures d'appel d'offres général ainsi que dans les procédures d'appel d'offres restreint (art. 16 de la loi du 24.12.1993). En revanche, ils n'entrent pas en considération dans les adjudications (art. 15); car dans ce cas, seul le prix constitue le critère déterminant. Les critères

d'attribution interviennent alors en seconde position, c'est-à-dire au moment de la sélection des candidats, selon des critères de sélection objectifs (références, déclarations ONSS, diplômes,...). Le choix parmi des bureaux de valeur équivalente peut, dans ce cas se faire simplement sur base du contenu.

Les critères d'attribution sont donc axés sur les particularités du *service* qui est ici demandé. Ils permettent d'apprécier les aspects intrinsèques de *l'offre* et ceci, tant en termes *quantitatifs* que *qualitatifs*. Les critères qualitatifs sont surtout centrés sur l'implication, la vision, la méthodologie, l'approche, ... du service. En revanche, les critères quantitatifs s'attardent à la quantité, la durée, la fréquence, ... des devoirs (partiels) à prester. Ils doivent permettre à l'adjudicateur de vérifier que l'offre corresponde à ses besoins et à ses attentes et d'ainsi lui permettre de faire un choix parmi les propositions remises. Il est clair que l'élaboration de ces critères exige beaucoup de préparation. Avant tout, il incombe en effet à l'adjudicateur de savoir ce qu'il souhaite et quelles sont ses priorités, ceci afin d'éviter au maximum aux candidats des efforts inutiles.

Quant au choix qu'il fera par la suite, il est laissé à sa libre appréciation. Il est vrai qu'il est difficile d'objectiver les critères sans les simplifier. Les informations chiffrées (prix, délais) sont faciles à évaluer et à classer dans un ordre de préférences. En revanche, pour ce qui a trait au contenu, c'est plus difficile. Cela demande de la compétence, et par dessus tout une bonne compréhension du marché de la part du fonctionnaire sélecteur ou du responsable lui-même. Une méthode efficace pour permettre au décideur final de donner un avis adéquat, sans pour autant devoir analyser le problème de façon fouillée, est d'attribuer des points. Chaque critère qualitatif ou se rapportant au contenu est évalué selon un système de points et (éventuellement après appréciation) ensuite regroupés en un résultat global. Ce système permet tant aux responsables qu'aux candidats sélectionnés de comprendre la méthode d'appréciation des critères et la sélection des offres.

#### GROUPE DE TRAVAIL PRESIDE PAR :

Jan KETELAER, architecte

#### MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

Daniel CRAET, architecte

Christian DUBOIS, architecte

Philippe LAPORTA, architecte

Guy MAES, architecte

Marc MARTENS, architecte

Danny NEYENS, architecte

Bert ROBAYE, architecte

Piet VAN CAUWENBERGHE, architecte

Bernard ZANARDINI, architecte

#### COORDINATION ET REDACTION

Bert ROBAYE, architecte

#### COMITE DE LECTURE

Philippe FLAMME, avocat

Luc HEYVAERT, juriste auprès du Conseil National de l'Ordre des Architectes

Piet THEUWISSEN, avocat

Luc KETELAER, avocat

Koen STRUYVEN, architecte

Bernard VAUTERIN, architecte

Bob VAN REETH, Vlaamse Bouwmeester

#### LITTERATURE

OVERHEIDSOPDRACHTEN (Marchés publics), Sabine DE SMIT

ARCHITECTURE EN OVERHEIDSOPDRACHTEN (Architecture et Marchés publics),

Philippe FLAMME

PRAKTISCHE TOELICHTING BIJ DE NIEUWE WETGEVING

OVERHEIDSOPDRACHTEN - Jan BEYENS ICOMOS VLAANDEREN

(Notice explicative accompagnant la nouvelle législation sur les marchés publics)

KOMPAS

#### REDACTION FINALE TRADUCTION FRANCAISE

Martine JACOBS