

La procédure sans publication préalable

soit pour des honoraires inférieurs à 143.000 euros HTVA

Version du 01/02/2024

AVANT TOUTE CHOSE, UNE QUESTION D'ESTIMATION ET DE VALEUR MAXIMALE DE MARCHÉ

Avant de vous lancer dans la rédaction des documents du marché, vous devez **vérifier que la valeur *maximale* de votre marché permet de faire appel à une procédure négociée sans publication préalable, autrement dit être inférieure à 143.000 € HTVA**. Dans le cas contraire ou si la valeur se situe trop à la limite, vous devez basculer vers une procédure concurrentielle avec négociation.

La « valeur maximale du marché » correspond aux honoraires maximaux que l'auteur.e de projet pourrait toucher dans le cadre du projet. Le montant des honoraires est défini sur base d'un taux d'honoraires appliqué sur le budget global des travaux. Il y a donc lieu de procéder en trois temps :

1/ Bien TOUT INCLURE dans l'estimation des travaux :

- les **travaux de base** (ceux devant impérativement être réalisés, estimés sur base de coûts/m² actuels tenant compte des spécificités du projet).
- les **options exigées** par le Maître d'ouvrage (éléments accessoires ou secondaires que le MO peut choisir d'activer ou non en cours d'exécution).
- Les éventuels **équipements spécifiques ou le mobilier encastré** à prévoir.

2/ BIEN DEFINIR le TAUX d'honoraires* et l'APPLIQUER sur l'estimation des travaux :

Ce taux couvre la mission complète d'étude et de suivi de l'exécution des travaux et doit couvrir **toutes les compétences nécessaires celle-ci** (équipe pluridisciplinaire). Il doit être défini **en fonction des spécificités du projet** (type de bâtiment, parties classées, etc.). Le cas échéant, une fois le montant des honoraires pour la mission classique estimés, il convient **d'ajouter également ceux liés à l'établissement d'un diagnostic préalable éventuellement nécessaire** (voir explications dans la slide suivante).

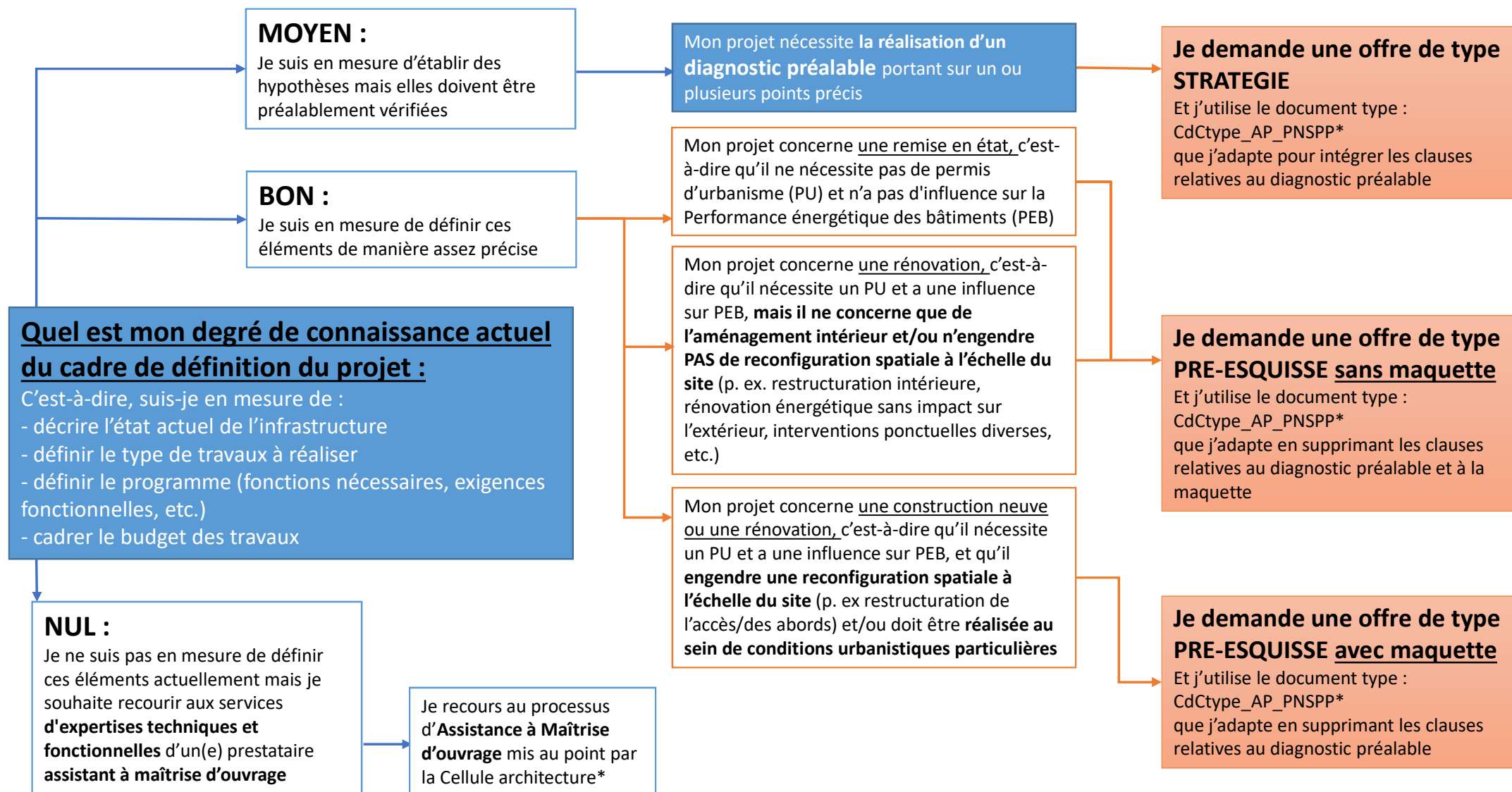
3/ ANTICIPER les éventuelles EVOLUTIONS du marché :

Pour établir la valeur maximale du marché, il faut rester attentif à certains postes qui pourraient intervenir en cours de mission :

- les **prestations complémentaires** (relevés, prises en sous-traitance d'études préalables, phasage non couvert par le taux initial, etc.)
- les **frais spéciaux** (tests matériaux, indemnité forfaitaire en cas de dépassement délai chantier, etc.)
- les **clauses de réexamen** liées par exemple à une disponibilité budgétaire complémentaire pour les travaux ou à une seconde phase prévue à plus long terme (maximum 4 ans).
Ce type de clause est utile à intégrer en vue de garder le même auteur de projet en cas d'évolution du projet/budget déjà pressenties. Il faut donc tenir compte du montant supplémentaire potentiel et passer à une procédure avec publicité si c'est nécessaire.
- d'autres **clauses de réexamen** liées à la spécificité du projet (nécessité d'études patrimoine, etc.)

Si les prestations complémentaires et les frais spéciaux sont généralement très faibles (< 10% de la valeur du marché), les clauses de réexamen peuvent conduire à une augmentation de 50%, voire davantage. Lorsqu'on souhaite faire appel à ces clauses, il convient donc d'être attentif à leur impact sur la valeur du marché.

La « valeur maximale du marché », estimée sur base des points 1+2+3, doit donc rester sous le seuil des 143.000€ HTVA pour les procédures sans publication préalable. En cas de valeur limite, il vaut mieux passer à une procédure avec publicité (PCAN).



Récapitulatif des éléments déterminant le Cahier des charge en fonction de la catégorie de travaux :

La Cellule architecture a **structuré le Cahier des charges de la procédure sans publication préalable autour de 3 catégories de travaux : remise en état, rénovation et construction neuve Q-zen**. Ces catégories sont **théoriques** et peuvent évidemment **se superposer** dans le cadre d'un projet précis. Elles fournissent néanmoins des **lignes de conduite utiles à la rédaction du cahier des charges** par la définition de fourchettes globales de montant de travaux, de packages de compétences nécessaires et d'honoraires associés. Ce sont des indications minimales à respecter. **En cas de combinaison** (par exemple : rénovation et extension), choisissez la catégorie **la plus contraignante**.

Si votre projet **sort de ce cadre prédéfini**, nous vous invitons à **adapter la dénomination de la catégorie de travaux attendue** au sein du Cahier des charges (aménagement intérieur, projet paysager, etc.) et **de définir, grâce au document type « budget global »***, les honoraires en fonction du type des travaux et des compétences nécessaires. Sur base de son expertise, la Cellule architecture peut vous conseiller pour cette étape.

Catégorie de travaux :	A) Remise en état	B) Rénovation (simple ou lourde suivant PEB)	C) Construction neuve Q-Zen (y compris démolition/reconstruction)
Travaux types :	Pour tous travaux <u>ne nécessitant pas l'introduction d'un permis d'urbanisme (PU) et qui n'ont pas d'influence sur la Performance énergétique des bâtiments (PEB).</u> Par exemple : - traitement contre humidité - remise en état second œuvre - remise en état réseau égouttage/impétrants - remise en état partielle des équipements TS - petits travaux d'abords	Pour tous travaux <u>nécessitant l'introduction d'un PU et qui ont une influence sur la PEB.</u> Par exemple : - travaux structurels/traitement contre humidité - rénovation second œuvre - rénovation réseau égouttage/impétrants - rénovation des équipements TS - travaux d'abords	Pour tous travaux <u>nécessitant l'introduction d'un PU et qui ont une influence sur la PEB.</u> Par exemple : - travaux de gros oeuvre - travaux de second œuvre - nouveaux réseaux égouttage/impétrants - nouveaux équipements TS - nouveaux abords
Compétences minimales requises :	- Architecture (AA) - Techniques spéciales (TS) - Acoustique - Signalétique	- Architecture (AA) - Stabilité (STAB) - Techniques spéciales (TS) - Performance énergétique des bâtiments (PEB) - Acoustique - Signalétique	- Architecture (AA) - Stabilité (STAB) - Techniques spéciales (TS) - Performance énergétique des bâtiments (PEB) - Acoustique - Signalétique
Tranches taux honoraires pour compétences minimales :	Sur base tableau « budget global »* : Taux de 10,5 % - taux dégressif à partir de 8% (catégorie 3) - pour l'ensemble des compétences précitées - environ 7,5% AA - 0% STAB - 20% TS	Sur base tableau « budget global »* : Taux de 13,5 % - taux dégressif à partir de 8% (catégorie 3) - pour l'ensemble des compétences précitées - environ 7,5% AA - 15% STAB - 20% TS	Sur base tableau « budget global »* : Taux de 11,5 % - taux dégressif à partir de 7% (catégorie 2) - pour l'ensemble des compétences précitées - environ 6,5% AA - 15% STAB - 15% TS
Si diagnostic préalable - tranche ferme :	A ces honoraires s'ajoute un forfait déterminé par AP dans son offre pour mener à bien le diagnostic préalable. Ce forfait est limité à maximum 10% du montant total de la mission tel qu'estimé à ce stade de la procédure. En cas de poursuite de la mission, 50% de ce montant forfaitaire sera déduit des honoraires relatifs au stade esquisse.		
Fourchette de coût au m² :	750 - 1100 €	1000 - 1850 €	1500 - 2200 €
Fourchette globale travaux ** :	290.000 - 1.330.000 €	225.000 - 1.035.000 €	265.000 - 1.215.000 €

** calculée sur base des fourchettes de coût/m² et des honoraires d'une PNSPP (soit entre 30,000 et 140,000€ HTVA)

Document introductif édité par la Cellule architecture (<https://cellule.archi/>) pour les marchés de services d'auteur.e de projet* dans le cadre des procédures sans publication préalable (PNSPP)

* Voir documents types disponibles sur le Guide pratique des marchés d'architecture : <http://marchesdarchitecture.be/>

Format d'offre :	1) Stratégie (nécessité d'un diagnostic préalable)	2) Pré-esquisse (pas de nécessité d'un diagnostic préalable)
Critères d'attribution :	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de la vision - Qualité et pertinence des 2 références présentées * - Qualité de la méthodologie proposée au regard du diagnostic nécessaire - Adéquation du montant de la tranche 1 au regard de la méthodologie et du planning proposés pour le diagnostic <p>* critère à reprendre <u>s'il n'y a pas eu</u> d'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) précédant la procédure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité du concept, de l'intervention architecturale et du rapport avec le contexte - Performance et fonctionnalité - Optimisation de l'investissement - Qualité et pertinence des profils associés
Contenu de l'offre :	<p><u>Note sur la vision</u> (MAX 1 x A4 RECTO de texte max 4000 signes + MAX 1 X A4 RECTO de visuels) > en particulier au regard des objectifs d'amélioration des performances énergétiques et environnementales</p> <p><u>Note sur méthodologie du diagnostic</u> (MAX 2 x A4 RECTO de texte max 8000 signes + MAX 1 X A4 RECTO de visuels) > détaillant la méthodologie pour réaliser le diagnostic et identifiant le montant global proposé par le soumissionnaire pour mener à bien cette étape</p> <p><u>Planning détaillé pour l'étape diagnostic</u> (MAX 1 x A3 RECTO) > avec délai pour chaque étape, conformément aux objectifs du diagnostic et de la méthodologie proposée</p> <p><u>Présentation de deux missions antérieures *</u> > qui témoignent de la pertinence et de la qualité de l'expérience du soumissionnaire par rapport à l'objet du marché</p> <p>* document à reprendre <u>s'il n'y a pas eu</u> d'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) précédant la procédure.</p>	<p><u>Carnet d'intentions</u> (MAX 5 X A3 RECTO : texte max 8000 signes, visuels non limités) > illustrant les grandes lignes de la proposition, sa relation avec son environnement et l'univers sensible proposé</p> <p><u>Maquette d'intention</u> (le cas échéant) (format en fonction du projet, +/- A3) > illustrant les grandes lignes de la proposition et sa relation avec son environnement</p> <p><u>Dossier d'images</u> > Combinant visuels du carnet d'intentions et photos de la maquette (le cas échéant)</p> <p><u>Note de présentation des profils créatifs associés</u> (MAX 1 X A3 RECTO : texte max 2000 signes sans IOA, 4000 signes avec IOA + visuels : a minima 1 image de référence / compétence)</p> <p><u>Note liée à la spécificité du marché</u> (le cas échéant)</p> <p><u>Tableau récapitulatif de certaines données de l'offre</u></p> <p>* document à reprendre <u>s'il n'y a pas eu</u> d'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) précédant la procédure.</p>
Dédommagement :	1000 €	5% des honoraires globaux avec un maximum de 4000€ HTVA + 1000€ HTVA complémentaires si une maquette est demandée + 500€ complémentaires par A3 demandé en plus
Délais remise offre <u>après visite du site</u> :	minimum 2 semaines après visite du site à réévaluer à la hausse en fonction des complexités du contexte, du programme, etc.	minimum 4 semaines après visite du site à réévaluer à la hausse en fonction des complexités du contexte, du programme, etc.
Modalités d'évaluation :	<ul style="list-style-type: none"> > Pré-analyse des offres par MO > Présentation orale des offres par les soumissionnaires > Jury d'attribution regroupant au minimum MO + utilisateurs + 1 expert architecte hors MO (type expert extérieur, AMO, etc.) + pouvoir subsidiant, le cas échéant (Attention, 50% jury = archis) 	<ul style="list-style-type: none"> > Pré-analyse des offres par MO + 1 architecte (expert extérieur, interne MO, AMO, etc.) > Présentation orale des offres par les soumissionnaires > Jury d'attribution regroupant au minimum MO + utilisateurs + 1 expert architecte hors MO (type expert extérieur, AMO, etc.) + pouvoir subsidiant, le cas échéant (Attention, 50% jury = archis)

Document introductif édité par la Cellule architecture (<https://cellule.archi/>) pour les marchés de services d'auteur.e de projet* dans le cadre des procédures sans publication préalable (PNSPP)

* Voir documents types disponibles sur le Guide pratique des marchés d'architecture : <http://marchesdarchitecture.be/>