



Observatoire des marchés publics romand  
p.a. SIA section vaud  
av. rumine 6, CH-1005 Lausanne, tél. 021 646 34 21

### Analyse des procédures de passation de marchés publics

|  |  |
|--|--|
| <b>Date de l'analyse :</b>                               | 07.09.2021   |
| <b>Titre du projet du marché</b>                         | Projet de construction du nouvel EMS de Sorens   |
| <b>Forme / genre de mise en concurrence</b>              | Concours de projets d'architecture en procédure ouverte, à un degré, non certifié SIA142.  |
| <b>ID du projet</b>                                      | 224785   |
| <b>N° de la publication SIMAP</b>                        | 1211585  |
| <b>Date de publication SIMAP</b>                         | 13.08.2021   |
| <b>Adjudicateur</b>                                      | Réseau Santé et Social de la Gruyère (RSSG), Rue de la Lécheretta 18, Case postale, 1630 Bulle   |
| <b>Organisateur</b>                                      | Réseau Santé et Social de la Gruyère (RSSG), Monsieur Patrick Vallat, Rue de la Lécheretta 18,1630 Bulle   |
| <b>Inscription</b>                                       | 17.09.2021<br>Dossier à envoyer à l'adresse de l'organisateur: <ul style="list-style-type: none"> <li>Fiche d'inscription dûment remplie, signée et datée par l'architecte (Annexe L7) ;</li> <li>Preuve du paiement de l'émolument de participation de CHF 300.— TTC à verser sur le compte du RSSG, route de la Lécheretta 24 à 1630 Bulle, CCP 80-2-2, IBAN n° CH560026626661349701Y. La mention du versement est « Concours de projets à Sorens »;</li> <li>Attestations sur l'honneur P1, P6 et P7, datées et signées par chacun des membres du groupement ;</li> <li>Diplômes d'architecte et d'ingénieurs pour au moins un collaborateur ou une collaboratrice de chaque bureau membre du groupement ou preuve de l'inscription de chaque bureau en tant qu'architecte et ingénieur sur un registre professionnel (voir conditions précises au § 6 du présent document).</li> </ul> |
| <b>Visite</b>  | Le site est accessible en tout temps dans ses limites publiques et extérieures.  |
| <b>Questions</b>   | 27.08.2021<br>Les questions doivent être posées uniquement sur le site <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> . Une seule question par ligne d'enregistrement. Il y sera répondu via le même site Internet. (03.09.2021)   |
| <b>Rendu documents</b>                                   | 05.11.2021 à 16h30<br>quatre planches A1 en deux exemplaires.<br><br>Les projets doivent être envoyés franco de port par courrier postal prioritaire A dans le délai fixé au § 14 (le cachet postal ne fait pas foi) ou remis en mains propres (de 08h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h30) dans le même délai sous le couvert de l'anonymat, en rouleau ou en portefeuilles, à l'adresse indiquée au § 1.   |
| <b>Rendu maquette</b>                                    | 12.11.2021 à 16h30   |
| <b>Type de procédure</b>                                 | Procédure ouverte, soumise à l'accord GATT/OMC, respectivement aux accords internationaux.   |
| <b>Genre de prestations / type de mandats</b>            | Groupement de mandataires, composé de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Architecte (pilote)</li> <li>Architecte-paysagiste</li> <li>Ingénieur civil</li> <li>Ingénieur spécialisé en construction en bois (peut être l'ingénieur civil s'il peut démontrer des références de construction en bois)</li> <li>Ingénieurs spécialisés en installations techniques du bâtiment CVSE + MCR (chauffage-ventilation, sanitaire et électricité)</li> <li>Spécialiste en physique du bâtiment</li> </ul> <p>Il est prévu l'attribution d'un mandat en groupement pluridisciplinaire de mandataires selon les modèles SIA 1001/1 et 1001/2, ceci à l'issue de la procédure. L'architecte agira comme pilote et coordinateur général du projet. Le groupement sera impliqué comme mandataire général.</p>  |
| <b>Description détaillée des prestations / du projet</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tranche ferme pour les phases 31 à 41 selon SIA 112, respectivement SIA 102, 103 et 108 (avant-projet, projet définitif, autorisation de construire, appels d'offres d'entreprises réalisés au moins à 80% et devis général révisé sur la base des montants des entreprises adjudicataires).</li> <li>Tranche conditionnelle pour les phases 41 (solde) à 53 selon SIA 112, respectivement SIA 102, 103 et 108, conditionnée à l'obtention du permis de construire, de l'obtention des crédits d'investissement et à la décision de réaliser ou non les travaux par une entreprise générale, pour la totalité du projet ou pour</li> </ul>  |

certaines parties d'ouvrage. Dans ce dernier cas, le lauréat aura au moins la charge des plans d'exécution et de la direction architecturale, ce qui le cas échéant représentera un total d'au moins 64% des prestations selon SIA 112.

La Commune de Sorens est libre de mandater un des concurrents pour une demande d'étude de faisabilité complémentaire de sa proposition d'implantation d'immeubles de logements protégés sur le site. Le cas échéant, une demande d'offre sera requise et négociée de gré à gré.

Le projet concerne la construction d'un nouvel EMS à Sorens après démolition du bâtiment existant (Home de Saint-Joseph) pour la réalisation de 87 chambres (4 unités de 18 lits et une USD de 15 lits) et l'intégration d'une antenne de soins à domicile et des locaux socio-médicaux. L'étude d'implantation d'immeubles de logements protégés fait également partie du concours.

|  |  |
|--|--|
| <b>Communauté de mandataires</b>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Seule l'association de bureaux d'architectes est admise mais limitée à deux bureaux associés.</li><li>• Un bureau ne peut participer qu'à un seul groupement.</li></ul>  |
| <b>Sous-traitance</b>                                  | La sous-traitance des prestations n'est pas admise à part pour le mandat de physicien du bâtiment.   |
| <b>Mandataires préimpliqués</b>                        | Le bureau Deillon Delley Architectes SA à Bulle a réalisé une étude sommaire du potentiel d'implantation d'un EMS sur le site actuel, est autorisé à déposer un projet, son mandat s'étant achevé en 2019 et limité aux prestations précitées. Il n'est pas admis de lui poser directement des questions.  |
| <b>Comité d'évaluation ou Jury / collège d'experts</b> | <p>Membres professionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Monsieur Bernard Zurbuchen, Architecte EPF-SIA-FAS, bureau M+B Zurbuchen-Henz (Président)</li><li>• Madame Sandrine Oppliger, Architecte-paysagiste HES-FSAP, bureau SOAP</li><li>• Monsieur Laurent Fragnière, Architecte HES et économiste dipl. fédéral, bureau éo architectes</li><li>• Monsieur Luc Trottier, Architecte ENSAT / MAS ADD EPFL, bureau Lutz architectes</li><li>• Monsieur Patrick Vallat, Architecte et économiste HES / EIL, RSSG (Suppléant)</li></ul> <p>Membres non professionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Madame Monique Haesevoets, Directrice, Foyer St-Joseph</li><li>• Monsieur Antonin Charrière, Membre du Comité directeur, RSSG</li><li>• Monsieur Damien Romanens, Syndic, Sorens</li><li>• Monsieur Bertrand Oberson, Chef de projet CRAPA, RSSG</li><li>• Monsieur Dominique Schmutz, Conseiller communal, Sorens</li></ul> <p>Spécialistes-conseils :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Madame Céline Dias Sousa, Infirmière-chef, Foyer St-Joseph</li><li>• Madame Lucie Merigeaux, Ingénieur bois ESTP, Cedotec / section romande de Lignum</li><li>• Madame Isabelle Rumo, Intendante, Foyer St-Joseph</li><li>• Madame Yolande Schorderet, Cheffe du service d'aide et de soins à domicile (SASD), RSSG</li><li>• Monsieur Pierre-Luc Carnal, Ingénieur civil dipl EPFL, bureau Trigone Sàrl, expert en statique et système structurel des bâtiments</li><li>• Monsieur Flourentzos Flourentzou, Dr es sciences, expert en concept énergétique, en développement durable en éclairage et en physique du bâtiment, bureau Estia SA</li><li>• Monsieur Hervé Hejtmanek, Economiste de la construction, bureau AFCO Management SA</li></ul> |
| <b>Conditions de participation</b>                     | Diplômes usuels et attestations sur l'honneur.   |
| <b>Critères d'aptitude</b>                             | -  |
| <b>Critères d'adjudication / de sélection</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intégration dans le site et accessibilité aux bâtiments</li><li>• Relations aux bâtiments et aux aménagements existants et futurs</li><li>• Qualité des accès et des aménagements extérieurs</li><li>• Fonctionnement général du projet et des différentes activités entre elles</li><li>• Prise en compte des exigences et contraintes du programme des locaux</li><li>• Traitement des aménagements, des circulations intérieures et des accès</li><li>• Traitement des transitions entre espaces publics, semi-publics et privés</li><li>• Qualités du concept architectural (typologie, façades, etc.)</li><li>• Fonctionnalité des différentes affectations et leurs liens</li><li>• Polyvalence, modularité et flexibilité d'utilisation des espaces communs et des chambres</li><li>• Qualités spatiales et de lumière naturelle</li><li>• Faisabilité structurelle et constructive</li><li>• Concept énergétique et d'installations CVSE</li><li>• Matériaux, en particulier le bois, et prise en considération des principes du développement durable</li><li>• Economie générale et rationalité du projet pour limiter les coûts de construction et d'exploitation.</li></ul>  |
| <b>Indemnités / prix :</b>                             | <p>Le jury dispose d'une somme globale de CHF 160'000.— HT pour attribuer au moins quatre prix et mentions éventuelles. Ce montant inclut également l'éventuelle indemnité que le jury peut décider d'attribuer à tous les concurrents. (coût maximum de CHF 30 millions TTC (CFC 1 à 9, honoraires compris)).</p> <p>La planche de prix n'a pas été calculée selon les dispositions du Règlement SIA 142.</p>   |

**Observations sur la base des documents publiés et des bases légales et réglementaires applicables dans le cas d'espèce :**

**Qualités de l'appel d'offres**

- Le maître d'ouvrage est clairement désigné.
- Le genre de concours, le nombre de degré et le type de la procédure sont précisés.
- Le cahier des charges fait référence aux prescriptions officielles déterminantes pour la procédure.
- Les conditions relatives à la formation d'équipe pluridisciplinaire, à la possibilité offerte aux spécialistes de collaborer avec une ou plusieurs équipes et au droit du MO d'élargir les équipes à d'autres spécialistes (p. ex. lors d'un degré ultérieur) sont correctes.
- La somme globale des prix et mentions et les modalités de leur attribution sont mentionnées.
- La déclaration d'intention du MO relative à la suite du/des mandat(s) qu'il entend adjudger respecte l'art. 27 SIA 142.
- La procédure en cas de litige est mentionnée (oui/non) et respecte l'art. 28 SIA 142.
- La nomination des membres du jury/collège d'experts, ainsi que des suppléants et des spécialistes-conseils est conforme à l'art. 10 du règlement SIA 142.
- Le calendrier du déroulement du concours est mentionné et correct (pour les concours : 60 jours après l'obtention des documents et des réponses aux questions).
- Les listes des documents remis/demandés aux concurrents sont mentionnées.
- La façon de désigner les travaux de concours et l'obligation de mentionner l'auteur du projet et de ses collaborateurs de manière anonyme sont mentionnées.
- Le cahier des charges de la procédure est approuvé par les signatures du MO et des membres du jury.
- Le cahier des charges contient un résumé de l'objet du concours.
- Les domaines spécialisés à traiter sont mentionnés.
- Les critères d'appréciation sont mentionnés.
- Les dispositions relatives aux droits d'auteur (droits moraux) et à la confidentialité des documents déposés (droits patrimoniaux) sont correctes.

**Manques de l'appel d'offres**

Le cahier des charges se réfère au règlement SIA 142 mais en déroge partiellement,

- Les conditions de participation (conflits d'intérêts et la participation/exclusion) des auteurs d'étude préliminaires sont mentionnées. Leur mandat est terminé mais les documents élaborés (étude de faisabilité) ne sont pas mis à la disposition des autres concurrents. (art. 21a OMP)
- La somme globale des prix et mentions n'est pas calculée selon les dispositions du Règlement SIA 142 (art. 17). Le mode de calcul de ce montant n'est pas indiqué. En outre il ne prend pas en compte les prestations supplémentaires exigées, citées ci-dessous :
  - Illustration à l'échelle 1 :50 d'au moins une chambre type avec ameublement (min 5%)
  - L'intégration de vues perspectives intérieures et extérieures est laissée à la libre appréciation du concurrent, mais au moins une extérieure doit être fournie donnant sur l'entrée principale de l'EMS (min 5% par image)
  - Prestations d'ingénieurs et d'autres spécialistes (par spécialiste: 5-20% \*)
  - Etude de faisabilité de réalisation d'immeuble(s) de logements protégés sur le reste du site.

Par ailleurs il y a une contradiction entre la publication officielle (simap) qui indique une planche de prix d'un montant total de CHF 180'000.- HT alors que le cahier des charges stipule que le jury dispose d'une somme globale de CHF 160'000.- HT.

**Observations de l'OMP**

L'OMP regrette que cette procédure ne soit pas certifiée. En effet, seule une procédure certifiée permet de s'assurer de la conformité avec le règlement SIA 142.

