



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

Date de l'analyse:

03.06.2025

Titre du projet du marché:

GENOLIER - Projet de la Brégentenaz

Forme / genre de mise en concurrence:

Mandats d'étude parallèles portant sur les études à un degré, non certifiés SIA 143

ID du projet:

#17038

N° de la publication SIMAP:

#17038-01

Date de publication SIMAP:

27.05.2025

Adjudicateur:

Commune de Genolier. Administration communale. Place du Village 5 – 1272 Genolier

Responsable : M. Pascal Colombo / M. André Darmon

Organisateur:

M&R conseils projets immobiliers SA. Avenue Godefroy 1 - 1208 Genève. concours@mr-conseils.ch

Référent(s) de la procédure : M. Serge Moser / Mme Alexandra Jakob

Inscription:

En déposant son dossier, le concurrent est considéré comme inscrit.

Visite:

Aucune visite n'est organisée. Le site est accessible au public.

Questions:

Sélection : 26.05.2025 via simap.ch

MEP : 25.08.2025

Rendu documents:

Sélection : 11.06.2025 à 16h00 à l'adresse du MO (le cachet postal fait foi)

Dialogue intermédiaire : 07.10.2025

Rendu dialogue final : 12.01.2026

Dialogue final : 03 et 04 février 2026.

Rendu maquette:

A amener lors des présentations

Type de procédure:

Procédure sélective, soumise à l'accord GATT/OMC, respectivement aux accords internationaux

Genre de prestations / type de mandats:

Prestations ordinaires :

- architecte,
- architecte-paysagiste,
- ingénieur civil,
- ingénieur en énergie et fluides
- spécialiste incendie

pour les phases 31 à 33 selon SIA 102, 103, 105, édition 2020 ainsi que pour la phase 41 de manière partielle ou totale.

Toutefois, le Maître d'ouvrage se réserve la possibilité de retenir une autre organisation pour la réalisation des travaux (ex : entreprise générale). Dans ce cas, les prestations des mandataires seront réadaptées en conséquence, mais représenteront au minimum 58,5% des prestations ordinaires, telles que définies dans le règlement SIA 102, 103, 105 et 108 (version 2014).

Description détaillée des prestations / du projet:

L'objet de cette procédure est de concevoir un projet global intégrant une approche durable et une programmation mixte. Celle-ci inclut des équipements sociaux, communautaires, administratifs, des places de stationnement, des aménagements extérieurs, des logements, ainsi que la rénovation/réaffectation de bâtiments existants. La mise en oeuvre s'appuiera sur un plan de phasage structuré, garantissant une réalisation progressive et cohérente du projet. Dans un premier temps toutefois, pour le dialogue intermédiaire, il est demandé d'élaborer une image directrice.

Étape No 1 (Parcelle 966).

- Immeuble Multi-Services : Construction d'un bâtiment regroupant plusieurs services
:
 - Crèche Capacité : 44 enfants
 - Bureau de l'AISGE : 3 bureaux
 - Centre des jeunes : Local polyvalent, espaces projet, bureau, sanitaires
 - CMS (Fondation de La Côte)
 - Administration communale
 - Salles polyvalentes pour sociétés locales ou location : 3 salles de réunion, 3 bureaux et autres espaces
 - Transfert de la bibliothèque Matulu
 - Locations potentielles Modifiables en fonction des besoins

Étape No 2 (Parcelle 130).

- Bâtiment d'Habitation : deux variantes proposées
 - Option 1 : 10 appartements protégés avec structure commune au rez
 - Option 2 : 12 appartements locatifs + 2 arcades commerciales
 - Logements : non conventionnés pour liberté de gestion

Étape No 3 (Parcelle 130).

- Parking : mise en souterrain du parking existant (hors voies d'accès)
- Espace végétalisé : Marché, fêtes, brocantes, rencontres
- Caserne SDIS NYON DOLE : Décision attendue sur son déplacement

Communauté de mandataires:

La concrétisation de l'intention de l'organisateur dépendra notamment d'un accord sur les conditions du mandat. Les membres du pool de mandataires seront liés par un contrat de société simple selon le Code des Obligations. La forme définitive de ce contrat sera discutée avec le Maître d'ouvrage après l'adjudication. Le Maître d'ouvrage exige que le pool soit couvert par un contrat commun d'assurance RC.

Sous-traitance:

La sous-traitance est autorisée uniquement si le Maître d'ouvrage est informé et donne son accord préalable. En l'absence de cette approbation, la sous-traitance n'est pas autorisée.

Mandataires préimpliqués:

Aucun pré-implication de mandataires n'est identifiée.

Comité d'évaluation ou Jury:

Président du collège d'experts :

- M. Andrea Bassi, Architecte, BCMA architectes

Membres non professionnels :

- M. André Darmon, Syndic, Commune de Genolier
- M. Pascal Colombo, Municipal, Commune de Genolier

Membres professionnels :

- M. Christophe Pidoux, Architecte, FdMP architectes SA
- M. Jean-Yves Le Baron, Architecte Paysagiste FSAP
- Mme Nathalie Luyet, Architecte Urbaniste, Linkfabric

Suppléants :

- M. Stefano Marello, Architecte, BCMA architectes
- M. Gérald Girardet, Municipal, Commune de Genolier

Spécialistes conseils / experts :

- M. Piero Fonzo, Ingénieur civil, ab ingénieurs
- M. Maurizio Aurecchia, Ingénieur énergie, JDR
- M. Charles Delahaye, Spécialiste AEAI, Inexis
- A déterminer, Département du territoire DGTL, Direction générale

Conditions de participation:

Phase de sélection :

Les participants doivent remplir l'une des deux conditions suivantes, à la date du rendu des dossiers de candidature :

Pour les architectes :

- Être titulaire d'un diplôme d'architecture délivré soit par l'une des Écoles Polytechniques Fédérales suisses (EPF), soit par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG) ou par l'Accademia di Architettura di Mendrisio (AAM), soit par l'une des Hautes Écoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou d'un diplôme jugé équivalent*;
- Être inscrit au Registre suisse des architectes REG, au niveau A ou B, ou à un registre étranger équivalent*;

Pour les architectes-paysagistes :

- Être titulaire du diplôme d'architecte-paysagiste, délivré par une HES ou être titulaire d'un diplôme étranger reconnu au moins équivalent.
- Être admis en qualité d'architecte-paysagiste au registre suisse des architectes paysagistes (REG) au niveau A ou B, ou à un registre étranger reconnu équivalent.
- Être affilié à la Fédération Suisse des Architectes Paysagistes (FSAP).

Phase MEP :

Lors du lancement du MEP, les équipes sélectionnées devront inclure en plus un ingénieur civil, un ingénieur en énergie et fluides et un spécialiste incendie. Chaque société ne peut participer qu'à une seule équipe, y compris pour les sociétés portant la même raison sociale issues de cantons, régions ou pays différents.

Les Ingénieurs civils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :

- Être titulaire d'un diplôme d'ingénieur civil (EPF/HES/ETS ou diplôme étranger jugé équivalent)
- Être inscrit au registre des ingénieurs civils A ou B du REG ou à un registre étranger reconnu équivalent.

Ensemble des phases et des mandataires :

- Engagement sur l'honneur
- Extrait du registre du commerce
- Attestations en matière d'assurances sociales
- Attestation fiscale

Critères d'aptitude:

C1. Qualité de l'équipe : 40%

- Organisation interne et effectif des membres (structure, organisation et compétences) – Annexe Q2
- Qualité des personnes clés mises à disposition du projet (qualité des personnes clés désignées, formation et références personnelles) – Annexe R9
- Organisation (répartition des tâches et des responsabilités) – Annexe R8

C2. Compréhension de la problématique et motivation : Annexe R14 20%

- Pertinence de l'analyse et des réflexions et motivation

C3. Références et expériences – Annexe Q6 : 40%

- Références bureau architecte

- Références bureau architecte paysagiste

Le barème des notes est de 0 à 5.

Au maximum 5 équipes seront sélectionnées.

Critères d'adjudication / de sélection:

Critères d'appréciation :

Qualité architecturale et paysagère :

- Intégration dans le site et mise en valeur du site
- Cohérence architecturale, paysagère et esthétique du projet
- Efficacité structurelle et énergétique
- Qualité d'usage du bâtiment et aspects développement durable
- Respect du programme et des contraintes spécifiques du site

Qualité du projet d'aménagements extérieurs :

- Qualité du concept de végétalisation et d'arborisation
- Qualité de la réponse face aux enjeux climatiques et de biodiversité
- Qualité sociale et intergénérationnelle des aménagement

Qualité d'usage, habitabilité, flexibilité et confort des utilisateurs :

- Planification par étapes avec respect des contraintes et minimisation des perturbations des utilisateurs
- Impact écologique et social, favorisant le développement durable et l'inclusion sociale

Aspects économiques:

- Potentiel de rendement économique vérifié par le Maître d'ouvrage

Indemnités / prix:

CHF 32'000.- HT par équipe.

Pour le lauréat l'indemnité constitue une avance sur les honoraires à percevoir.

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 MEP, le nombre de degré et le type de la procédure sont précisés,
- Le choix de la procédure de MEP est justifié conformément à l'art. 1.2 du règlement SIA 143,
- Le cahier des charges fait référence aux prescriptions officielles déterminantes pour la procédure,
- Les conditions de participation (conflits d'intérêts et la participation/exclusion des auteurs d'études préliminaires) sont mentionnées,
- 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 sont correctes,
- La procédure en cas de litige est mentionnée et respecte l'art. 28 SIA 143,
- La nomination des membres du collège d'experts, ainsi que des suppléants et des spécialistes-conseils est conforme à l'art. 10 du règlement SIA 143,
- Le calendrier du déroulement du MEP est mentionné et est correct pour les phases MEP. Voir manques pour la phase de sélection,
- Le cahier des charges de la procédure est approuvé par les signatures du MO et des membres du collège d'experts,
- Le cahier des charges contient un résumé de l'objet du concours,
- Les domaines spécialisés à traiter sont mentionnés,
- Le MO précise si des variantes sont demandées, autorisées ou exclues,
- Les critères d'appréciation sont mentionnés,
- Les dispositions relatives aux droits d'auteur et à la confidentialité des documents déposés pour l'offre sont mentionnées et sont correctes,
- La procédure se réfère à l'AIMP 2019 en vigueur .

Manques de l'appel d'offres:

- Les indemnités et les modalités de leur attribution sont mentionnées. Toutefois, elles ne sont pas conformes aux exigences de l'article 17 SIA 143. En effet, le montant prévu semble très inférieur à ce qui devrait être alloué, notamment au regard de la composition de l'équipe pluridisciplinaire requise et des demandes spécifiques du maître de l'ouvrage, telles que la production de rendus photoréalistes. Conformément aux dispositions de l'article 17, l'indemnité devrait correspondre à 80 % des honoraires calculés pour une prestation équivalente,
- En outre, le fait que l'indemnité du lauréat soit considérée comme une avance sur honoraires constitue une dérogation à l'article 17 SIA 143, qui stipule que cet acompte ne devrait pas dépasser la moitié de l'indemnité, et ce, sous certaines conditions,
- Le cahier des charges ne stipule pas le caractère obligatoire du règlement SIA 143,
- L'énumération des conditions devant être impérativement respectées, celles dont le respect est souhaitable et celles qu'il est souhaitable de traiter de manière flexible n'est pas disponible à ce stade.

Suite à un contact avec l'OMPr, le MO a augmenté les indemnités. Il a également accepté que l'indemnité du lauréat soit considérée comme une avance sur honoraires à hauteur de 50%.

Observations de l'OMPr:

- L'OMPr 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 142/143.
- L'OMPr constate que les indemnités sont très inférieures aux usages dans la pratique.

Évaluation de l'OMPr:



sia

société suisse des ingénieurs et des architectes
coordination romande

CRAIA

Conférence Romande des Associations,
d'Ingénieurs et d'Architectes