



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:

23.06.2025

### Titre du projet du marché:

Commune d'Épalinges - « les Dailles – l'Arzillier » - mandats d'étude parallèles organisés en procédure ouverte a deux degrés

### Forme / genre de mise en concurrence:

Mandats d'étude parallèles portant sur les études, à deux degrés, non certifiés SIA 143 (présélection sur concours anonyme)

### ID du projet:

#18771

### N° de la publication SIMAP:

#18771-01

### Date de publication SIMAP:

23.06.2025

### Adjudicateur:

Commune d'Épalinges - Service de l'urbanisme  
Place de la Croix-Blanche 1  
1066 Épalinges - Suisse

### Organisateur:

M&R conseils projets immobiliers SA  
Deshaires Madeleine  
Av. de Riond-Bosson 12  
1110 Morges - Suisse

### Inscription:

28.08.2025 à l'adresse [concours@mr-conseils.ch](mailto:concours@mr-conseils.ch)

(l'inscription ne sera pas valable passé ce délai)

### Visite:

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

### Questions:

- 1er degré : 09.07.2025 via simap
- 2e degré : 07.01.2025
- Recommandations : 09.03.2025

#### Rendu documents:

- 1er degré (concours) : 20.10.2025 à 12h00. **Le cachet postal ne fait pas foi.**
- 2e degré (Dialogue intermédiaire) : 23.02.2026
- 2e degré (Dialogue final) : 13.05.2026

#### Rendu maquette:

- 1er degré (concours) : 20.10.2025 à 12h00. **Le cachet postal ne fait pas foi.**
- 2e degré (Dialogue intermédiaire) : 24.02.2026
- 2e degré (Dialogue final) : 29.05.2026

Aucun fond complémentaire n'est prévu pour le second degré. Les équipes retenues conservent les fonds transmis au premier degré.

#### Type de procédure:

Procédure ouverte puis sélective non soumise à l'accord GATT/OMC, respectivement aux accords internationaux.

- Premier degré anonyme (concours): Cette phase est ouverte à toutes les équipes composées par un **architecte et un architecte-paysagiste** qui remplissent les conditions de participation définies (cf. chapitre 2.8). À l'issue de cette étape, trois à cinq propositions seront sélectionnées pour être développées au second degré.
- Deuxième degré non anonyme (MEP): Les équipes devront s'adjoindre un **ingénieur civil et un physicien du bâtiment**. L'objectif de cette phase est d'offrir au Maître d'ouvrage la possibilité d'interagir avec les équipes retenues, dont les propositions semblent les plus adaptées aux attentes et au programme. Un Collège d'experts désignera l'équipe lauréate à l'issue des dialogues (intermédiaire et final), basés sur les propositions soumises lors du second degré.

#### Genre de prestations / type de mandats:

Un mandat d'accompagnement du Maître de l'ouvrage sera donné à l'équipe lauréate dans l'élaboration du PA.

Il est donc envisagé d'attribuer deux mandats distincts, conclus en gré à gré à l'équipe lauréate, auteure du projet :

- Un premier avec le Maître d'ouvrage de la présente procédure - la Commune d'Épalinges - pour les **aménagements paysagers ainsi que pour le programme de logements**.
- À la suite d'un appel à investisseurs pour la réalisation du bâtiment administratif, un autre mandat sera donné avec le second Maître d'ouvrage appelé « Futur investisseur ».

#### Mandat avec la Commune d'Épalinges :

Prestations ordinaires **d'architecte, d'architecte-paysagiste, d'ingénieur civil et de physicien du bâtiment** et construction durable pour les phases **31 à 33 et 41 partielle ou totale**, selon SIA 102, 103, 105 (et 108?)

Le mode de réalisation du projet (traditionnel ou en entreprise totale/générale) n'est pas défini à ce stade. Dans le cas d'un marché en entreprise générale, le mandat garanti à l'équipe lauréate représentera **environ 60% des prestations ordinaires** selon le règlement SIA 102.

## Mandat avec le « Futur investisseur » :

L'accompagnement du développement et la réalisation du bâtiment administratif sera effectué en collaboration entre la Commune et Biopôle SA. A l'entrée en force du PA, un appel à investisseurs pour désigner le Maître d'ouvrage du bâtiment administratif sera organisé.

**Sur le principe, les prestations** envisagées pour l'équipe lauréate dans le cadre du bâtiment administratif avec le « Futur investisseur » **sont similaires aux conditions mentionnées ci-dessus.** Toutefois, elles pourront être ajustées une fois le « Futur investisseur » connu et ceci en fonction de son organisation et des besoins spécifiques.

A l'entrée en force du PA, **le Maître d'ouvrage se réserve toutefois le droit de ne pas contractualiser** tout ou partie des prestations de l'équipe lauréate, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- **Si le « Futur investisseur » venait à renoncer** à étudier et à réaliser le bâtiment administratif **ou s'il n'était pas retenu à l'issue de la procédure d'appels d'offres à investisseurs;**
- Les crédits nécessaires aux études et la réalisation du projet public ne sont pas octroyés par les autorités compétentes.

### **Description détaillée des prestations / du projet:**

L'objet de la procédure est un mandat d'accompagnement du MO à l'élaboration du PA. D'autres mandats pour la planification de logements et d'un bâtiment administratif mixte (bureaux/laboratoires) et le développement d'un aménagement extérieur avec des activités d'utilité publique pourraient être attribuée.

La présente procédure regroupe 3 programmes principaux, les deux premiers sont publics, le dernier est un programme privé, à savoir :

1. Les activités d'utilité publique Sports & Loisirs et aménagements paysagers (Commune d'Epalinges)
2. Logements (libre/LUP).(2'500 m2 de SPd - Commune d'Epalinges)
3. Bâtiment administratif (8'000m2 SBP - futur investisseur)

(parking)

la temporalité de réalisation des 3 programmes est indépendante, chaque programme doit pouvoir être réalisable indépendamment des autres.

### **Communauté de mandataires:**

Les associations de bureaux (ou consortiums) ne sont pas acceptées.

### **Sous-traitance:**

La sous-traitance n'est pas autorisée.

### **Mandataires préimpliqués:**

*"Toutes les informations concernant le projet sont transmises dans le cadre de la présente procédure, aucune préimplication de mandataires n'est identifiée"*

Les bureaux préimpliqués ne sont pas mentionnés dans le cahier des charges mais les documents produits font partie de l'appel d'offres et le nom des bureaux apparaît. Il s'agit des bureaux suivants :

- Arcadie
- Ecoscan
- Karakas & Français

### **Comité d'évaluation ou Jury:**

#### Président du Collège d'experts :

- Christophe Gnaegi, Architecte-urbaniste EPFL FSU, TRIBU Architecture SA

#### Vice-Présidente :

- Brigitte Crottaz, Municipale, Commune d'Épalinges

#### Membres :

- Nasri Nahas, CEO BIOPÔLE SA
- Frédéric Benitez, Géographe-urbaniste UNIL, Commune d'Épalinges
- Stefan Baumann, Architecte IAUG - DEA en architecture et paysage, Commune d'Épalinges
- Christian Bridel, architecte EPFL MSc, cBmM SA
- Laurence Crémel, Architecte paysagiste, Professeure HEPIA

#### Suppléants :

- Jean-Gilles Décosterd, Architecte EPFL
- Gaëlle Hermabessière, Architecte – Paysagiste HES, Profil Paysages SA
- Marisa Dürst, Municipale, Commune d'Épalinges
- Bernard Mischler, Technicien architecte, Commune d'Épalinges

#### Spécialistes-conseils :

- Gestion de quartier/flux – Urbagestion
- Développement durable – Sébastien Piguet, le Bird Sàrl
- Expertise Structurelle – Sylvain Dubois, Thomas Jundt ingénieurs civils

### **Conditions de participation:**

#### **1er degré :**

##### Architecte:

- Être titulaire d'un diplôme d'architecture (EPF/EAUG/IAUG/HES/ETS ou diplôme étranger jugé équivalent)
- Être inscrit au Registre suisse des architectes REG, au niveau A ou B, ou à un registre étranger équivalent\*

##### Architecte-paysagiste :

- Être titulaire du diplôme d'architecte-paysagiste, délivré par une HES ou diplôme étranger jugé équivalent
- Être inscrit au registre suisse des architectes paysagistes A ou B du REG, ou à un registre étranger reconnu équivalent

#### **2e degré :**

##### Ingénieur civil :

- 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

Les physiciens du bâtiment et construction durable :

- Être titulaire d'un diplôme d'ingénieur dans les domaines énergie ou environnement (EPF/HES/ETS ou diplôme étranger jugé équivalent)
- Être inscrit au registre des ingénieurs mécaniciens ou des professionnels de l'environnement A ou B du REG ou à un registre étranger reconnu équivalent

Les équipes retenues pour le second degré devront fournir, dans un délai de 10 jours ouvrables suivant la communication, les attestations suivantes :

- Preuve de l'inscription au registre du commerce ou dans un registre professionnel reconnu
- Attestation de la couverture du personnel en matière d'assurances sociales (AVS, AI, APG, AC, AF, LPP, SUVA, IS personnel étranger, égalité H-F) et confirmation que les paiements sont à jour
- Preuve de la signature d'une Convention collective de travail (CCT), ceci en rapport avec le marché mis en concurrence
- Preuve d'acquittement de leurs obligations fiscales en matière d'impôt à la source pour le personnel étranger, ou justification qu'il n'est pas assujéti à cet impôt
- Déclaration du candidat s'engageant à respecter le principe de l'égalité entre femmes et hommes

**Critères d'aptitude:**

-

**Critères d'adjudication / de sélection:**

- L'intégration au site
- La qualité et fonctionnalité des aménagements paysagers
- Le respect du programme
- La flexibilité du phasage et l'indépendance des parties du programme (logements, bâtiment administratif et AMEX)
- La gestion des flux, accès et dessertes
- La fluidité des parcours mobilité douce
- La stratégie environnementale et énergétique
- L'économicité générale du projet

**Indemnités / prix:**

Le premier degré ne donne lieu à aucune indemnité.

CHF 80'000.- HT, par équipe admise et complétée au second degré et ayant soumis un projet accepté.

# 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/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 (voir manque pour accords internationaux),
- Les conditions de participation (conflits d'intérêts et la participation/exclusion des auteurs d'étude préliminaires) sont mentionnés et sont correctes,
- 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 indemnités et les modalités de leur attribution sont mentionnées et semblent conformes à l'art. 17 SIA 143, pour la partie MEP (incorrects pour la partie concours, voir manques),
- **La déclaration d'intention du MO relative à la suite du mandat qu'il entend adjudger respecte l'art. 27 SIA 143, sous réserve de la remarque sous Manques de l'appel d'offres.**
- La procédure en cas de litige est mentionnée et respecte l'art. 28 SIA 143,
- La nomination du jury / collège d'experts, ainsi que des suppléants et des spécialistes-conseils est conforme à l'art. 10 du règlement SIA 142/143,
- Le calendrier du déroulement des MEP est mentionné et est correct,
- 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/collège d'experts.
- Le cahier des charges contient un résumé de l'objet du concours.
- La description du projet et des enjeux (objectifs) est suffisante **sous réserve des remarque sous Manques de l'appel d'offres.**
- Les domaines spécialisés à traiter sont mentionnés,
- Les conditions impératives ou souhaitables sont mentionnées,
- Le MO précise si des variantes sont demandées, autorisées ou exclues,
- Les critères d'appréciation sont mentionnés.
- Les dispositions relatives aux droits d'auteur (droits moraux) et à la confidentialité des documents déposés (droits patrimoniaux) pour l'offre sont correctes.

## Manques de l'appel d'offres:

- Le cahier des charges ne stipule pas le caractère obligatoire des règlements SIA 142 ou 143.
- L'objet du marché porte sur des prestations d'accompagnement du MO dans l'élaboration d'un PA. D'autres mandats de planification pourraient être attribués (logements, et commercial), mais ne semblent pas faire l'objet de ce marché.
- La présente procédure se présente comme un concours anonyme suivi de mandats d'étude parallèles non anonyme. Le mélange de ces deux instruments n'est pas prévu dans les règlements SIA et n'est pas dans l'esprit de l'art.7 RLMP-VD. Un concours à deux degrés semble plus approprié dans cette situation.

- La charge de travail pour le degré anonyme est importante. Elle ne donne lieu à aucune indemnité. Ceci est contraire aux dispositions de l'art. 17 SIA 142.

Contacté par l'OMPr, l'adjudicateur va préciser l'étendue des prestations adjudgées dans un document révisé. En revanche, il ne souhaite pas récompenser le degré anonyme et maintient l'instrument choisi.

**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 les règlements SIA 142/143.

**Évaluation de l'OMPr:**



---

**sia**

société suisse des ingénieurs et des architectes  
coordination romande

**CRAIA**

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