

Analyse des procédures de passation de marchés publics

Document 1415 – 06.05.2026

Descriptif

Objet	Maison Olivier – Restauration et transformation d'un bâtiment historique ainsi qu'une redéfinition de ses accès et des espaces publics extérieurs (phases SIA 41 à 53)		
Forme de mise en concurrence	Appel d'offres		
Type de procédure	Ouvverte		
Mandat	Architecte		
Honoraires	Le montant des travaux déterminant les honoraires du présent appel d'offres est de CHF 3'700'000.- HT, y compris réserve pour imprévus, sans frais secondaires.		
N° de publication sur simap.ch	34906-01		
Date de publication sur simap.ch	27.04.2026		
Délai de remise de l'offre	19.06.2026 12:00		
Adjudicateur	Commune de Vandoeuvres, Route de Vandoeuvres 104, 1253 Vandoeuvres		
Organisateur	Bertrand Reich et Hervé Basset, Hervé Basset, Avenue Ernest-Hentsch 7, 1207 Genève		
Communauté de soumissionnaires	Autorisée		
Sous-traitance	Non autorisée (sauf l'organisation des mises en concurrence des entreprises)		
Critères d'adjudication	Montant des honoraires (tarif horaire moyen 40 %, nombre d'heures 60 %)	30 %	
	Compréhension de la problématique	25 %	
	Références	20 %	
	Organisation	20 %	
	Développement durable en lien avec le chantier	5 %	
Notation du prix	Méthode linéaire Tmoyenne		
Notation du temps	Méthode T4		
Comité d'évaluation	Mme Isabelle Terrier, conseillère administrative, Commune de Vandoeuvres		
	M. Victor Turrettini, conseiller municipal, professionnel de l'immobilier, Commune de Vandoeuvres		
	M. Léonard de Rham, conseiller municipal, architecte EPFL, Commune de Vandoeuvres		
	M. Gilles Hoffmann, ingénieur civil, responsable des projets transversaux du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)		
	M. Antonio Moreno, architecte MPQ, responsable du service technique, Commune de Vandoeuvres		
	Suppléants :		
	Me Bertrand Reich, avocat, indépendant		
	M. Hervé Basset, architecte SIA, indépendant		

Commentaires techniques

Remarques sur l'appel d'offres

Deux bureaux d'architectes préimpliqués ont réalisé des prestations jusqu'à la phase SIA 33. L'organisateur les a néanmoins autorisés à remettre une offre, au motif que l'ensemble des documents du projet, y compris le dossier relatif à la phase d'autorisation de construire, ont été mis à disposition de tous les soumissionnaires et que le délai de réponse à l'appel d'offres a été prolongé.

La préimplication jusqu'à la phase SIA 33 s'écarte toutefois des recommandations de la CCAO, lesquelles limitent la préimplication admissible à la phase SIA 31.

Par ailleurs, la CCAO considère qu'un démarrage du mandat à la phase SIA 41 peut s'apparenter à un saucissonnage du marché, pratique qu'elle déplore expressément.

Interpellé par la CCAO, l'organisateur a justifié l'autorisation donnée aux bureaux préimpliqués de remettre une offre en invoquant le fait que les documents établis avaient été remis en annexe de l'appel d'offres et que les délais légaux minimaux avaient été prolongés. Selon lui, l'avantage concurrentiel acquis par les bureaux préimpliqués serait ainsi compensé.

La CCAO relève toutefois qu'une visite obligatoire des immeubles a été organisée le lundi 11 mai 2026, deux semaines après la publication de l'appel d'offres et cinq semaines avant le délai de remise des offres. Si le caractère obligatoire de la visite se comprend parfaitement pour ce type d'appel d'offres, l'exclusion de tout bureau n'ayant pas visité le site lors de la visite obligatoire et l'interdiction faite aux bureaux de visiter le site durant les cinq dernières semaines de la procédure de réduit, voire d'annihiler, l'effet compensatoire recherché par le prolongement des délais légaux minimaux.

Pour une partie de la CCAO, cette mesure est susceptible de restreindre l'accès à la procédure et de porter atteinte au principe d'égalité de traitement. En effet, la prolongation des délais légaux minimaux vise précisément à compenser l'avantage informationnel ou stratégique acquis par un soumissionnaire préimpliqué, afin de rétablir une concurrence équitable entre tous les participants.

Pour rappel, la raison de la prolongation des délais est essentiellement pratique et liée au principe d'égalité de traitement :

- le soumissionnaire préimpliqué dispose déjà d'une compréhension avancée du projet, des besoins de l'adjudicateur, des contraintes techniques ou des attentes implicites ;
- les autres soumissionnaires ne prennent connaissance de ces éléments qu'au moment de la publication de l'appel d'offres ;
- même si l'adjudicateur transmet l'ensemble des documents du projet, les autres concurrents ont besoin d'un temps supplémentaire pour analyser, intégrer et exploiter ces informations dans des conditions comparables.

Autrement dit, la prolongation des délais n'a pas uniquement pour but d'assurer un accès formel identique à l'information ; elle vise également à permettre aux autres soumissionnaires de bénéficier d'une capacité effective équivalente à traiter cette information, afin de neutraliser l'avantage temporel et cognitif des soumissionnaires préimpliqués.

Dans ces conditions, l'impossibilité d'effectuer une visite du site durant les cinq dernières semaines de la procédure, alors même que la visite du site revêt un caractère obligatoire, apparaît contraire à l'objectif poursuivi par la prolongation des délais minimaux et risque de porter atteinte au principe d'une concurrence équitable.

Avis de la CCAO



Distribution

Aux membres des associations membres de la FAI

A l'adjudicateur

A l'organisateur