



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:

25.05.2026

Titre du projet du marché:

Mandataire pour la gestion immobilière (MaIMB) bâtiment / génie civil, portefeuille sur les cantons FR et VD

Forme / genre de mise en concurrence:

Appel d'offres fonctionnel

ID du projet:

#35277

N° de la publication SIMAP:

#35277-01

Date de publication SIMAP:

19.05.2026

Adjudicateur:

Office fédéral de l'armement armasuisse

Ressources et support, CC OMC

Guisanplatz 1

3003 Berne - Suisse

tel:+41584632323

wto@armasuisse.ch

Organisateur:

Office fédéral de l'armement armasuisse

Ressources et support, CC OMC

Guisanplatz 1

3003 Berne - Suisse

tel:+41584632323

Inscription:

Uniquement inscription sur simap.ch afin de télécharger les documents.

Visite:

Pas de visite prévue.

Questions:

12/06/2026 sur forum simap.ch

Rendu documents:

29/06/2026, remise numérique via simap.ch

Rendu maquette:

Pas de maquette à rendre

Type de procédure:

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

Genre de prestations / type de mandats:

Mandataire individuel par lot: Lot 1 = architecte / Lot 2 = ingénieur civil

Description détaillée des prestations / du projet:

L'appel d'offres porte sur un mandat de prestations de services pour la gestion immobilière du portefeuille armasuisse Immobilier sur les cantons FR et VD. Le mandat est divisé en deux lots : lot 1 MaIMB bâtiment et lot 2 MaIMB génie civil. Les prestations attendues couvrent principalement l'appréciation systématique et détaillée de l'état des objets (Payerne et Grandvillard), la formulation des besoins, la planification de mesures, la mise à jour de données et de plans, le traitement de problèmes à court terme, le soutien lors de reprises d'objets et de petites mesures FM.

Les prestations ne sont pas structurées selon les phases SIA 102, 103, 104 ou 105. Le dossier fonctionne par modules MaIMB 0 à 8, propres à armasuisse Immobilier. Les prestations à fournir sont toutefois clairement définies et délimitées de manière à pouvoir correctement comparer les différentes offres entre elles.

Communauté de mandataires:

Non-admise.

Sous-traitance:

Admise, uniquement pour recourir à des spécialistes ponctuels, après validation du Facility Manager d'armasuisse Immobilier, le mandataire restant l'interlocuteur unique et assumant l'entière responsabilité des prestations.

Mandataires préimpliqués:

-

Comité d'évaluation ou Jury:

Pas mentionné.

Conditions de participation:

Pas de conditions.

Critères d'aptitude:

- E1 - Déclaration de sécurité opérationnelle / inspection de sécurité personnelle
- E2 - Prestation de services personnels (confirmation équipe)
- E3 - Remplacement de collaboratrices et collaborateurs
- E4 - Connaissances linguistiques
- E5 - Expérience du soumissionnaire
- E6 - Infrastructure CAD (et SIG pour ing. civil), de même que MS-Office

Critères d'adjudication / de sélection:

- Z1: Justification de l'expérience du chef de projet et de son suppléant 35%
- Z2: Prix - 30% - notation selon méthode linéaire T180 avec note 0 attribuée aux prix plus élevés de 80% par rapport à l'offre la plus avantageuse.
- Z3: Connaissances des ouvrages militaires / contacts avec les autorités - 15%
- Z4: Compréhension du rôle / planification des ressources - 10%
- Z5: Présentation - 10%

Les critères sont évalués à l'aide d'échelles de points détaillées pour chaque critère, avec un total maximum de 10'000 points.

Indemnités / prix:

Aucune.

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:

- La description du projet et des enjeux / objectifs est suffisante.
- Les moyens d'appréciation, la pondération et la méthode de notation des critères d'aptitude sont clairement indiqués.
- La pondération et la méthode de notation du prix permettent une appréciation équilibrée du rapport qualité - prix des offres.
- Les délais sont corrects.
- Les dispositions relatives aux droits d'auteur (droits moraux) et à la confidentialité des documents déposés (droits patrimoniaux) pour l'offre ne sont pas mentionnées. En l'absence de clause, le régime LDA ordinaire reste applicable.
- L'échantillon de travail exigé par le maître d'ouvrage permet une analyse approfondie du problème conformément au règlement SIA 144 (2022).

Manques de l'appel d'offres:

- Les documents de l'appel d'offres ne contiennent pas toutes les indications requises (collège d'évaluation non nommé).
- Les moyens d'appréciation /et la pondération des critères d'adjudication sont clairement indiqués, mais ont tendance à favoriser des mandataires possédant déjà des connaissances du portefeuille du mandant (critère Z3).
- Les documents de l'appel d'offres ne contiennent pas un descriptif exhaustif des prestations basé sur les règlements concernant les prestations et les honoraires élaborés par la SIA (RPH), ce qui ne permet pas d'établir des offres comparables.
- Le dossier ne mentionne pas le mandataire actuellement chargé de la gestion immobilière du portefeuille, alors même qu'il s'agit d'un appel d'offres de remplacement.
- La grille d'appréciation du critère Z5 (Présentation) ne sera donnée que sur place, au moment de l'épreuve.
- La méthode de notation des critères qualités n'est pas conforme à l'art. 24.7 SIA (2022) (système de points au lieu d'un barème de notes de 0 à 5).

Contacté par l'OMPr, l'organisateur n'a pas répondu.

Observations de l'OMPr:

- L'OMPr regrette que le dossier ne se réfère pas au « Règlement des appels d'offres de prestations d'ingénierie et d'architecture » SIA 144, en vigueur depuis 2013, et qu'il n'en respecte que partiellement les principes généraux.
- L'OMPr regrette également que la méthode à deux enveloppes, décrite à l'art.15 dans le règlement SIA 144, ne soit pas utilisée dans le cadre de cet appel d'offres.

Évaluation de l'OMPr:



s i a

société suisse des ingénieurs et des architectes
coordination romande

CRAIA

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