



Exemple pratique d'achat responsable

Mandat d'étude parallèle, sélectif, portant sur l'évaluation d'un nouveau bâtiment destiné à une fondation suisse

Version 08.2022

Avec le soutien de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV)



Contexte général du projet

- Sur le site actuel, la fondation emploie ses collaborateurs répartis dans différents bâtiments. Le site offre une surface limitée et peu de potentiel de développement.
- **De plus, d'après son projet actuel de développement urbain, la ville dans laquelle se situe la fondation poursuit une stratégie visant à ne pas maintenir les usages administratifs dans le centre-ville.**
- Lors de l'évaluation du nouveau site, la zone de construction proposée s'est avérée appropriée pour les usages prévus. En septembre 2019, le comité du conseil de fondation s'est prononcé en faveur de la mise en œuvre d'un mandat d'étude parallèle pour l'évaluation d'un projet et de prestations de planification.



Objectif du projet

- La fondation souhaite profiter de la construction d'un nouveau bâtiment pour redéfinir ses concepts d'aménagement des postes de travail. L'impact de la **numérisation, des exigences en matière de possibilités de collaboration, de l'individualisation et de la mobilité dans les univers de travail doivent être pris en compte.**
- La fondation souhaite réaliser un bâtiment dont la structure soit aussi flexible que possible et dans lequel de multiples concepts de poste de travail puissent être mis en œuvre. La mission du mandat d'étude parallèle consiste à développer un bâtiment dont la typologie puisse réagir de manière flexible et réversible à l'évolution des besoins.

Données-clés

Projet :	Mandat d'étude parallèle pour l'obtention d'une proposition de projet et de prestations de planification générale.
Mission du soumissionnaire :	Élaboration de stratégies de solution et élaboration d'un projet d'étude pour un nouveau bâtiment avec des bureaux
Adjudicateur :	Fondation suisse
Soumissionnaire :	Équipe du planificateur général composée de : architecte, architecte paysager, ingénieur civil, ingénieur CVCFS



Exigences de durabilité

Pour la planification, la construction et l'exploitation du bâtiment, la fondation s'appuie sur le standard Construction durable Suisse (SNBS). Les exigences en matière de durabilité ont été mises en avant dès les toutes premières phases d'étude du projet en soulignant :

- **une faible part d'énergie grise** grâce à une structure de bâtiment compacte et peu de constructions en sous-sol, grâce à un mode de construction approprié et à des matériaux performants
- une séparation des systèmes, une bonne accessibilité des conduites techniques verticales et horizontales, une facilité de remplacement et de démontage de la structure porteuse et de l'enveloppe du bâtiment
- **un concept global pour le bâtiment**
- **un bon apport de lumière naturelle** dans tous les locaux utilisés régulièrement
- un aménagement naturel des espaces extérieurs (toits, cours intérieures)
- des aménagements extérieurs permettant de réduire la chaleur

Ancrage de la durabilité

Où et comment les éléments de durabilité ont-ils été favorisés ? – aperçu général

1. Définition des éléments de durabilité



- Dans son fonctionnement et ses activités, la fondation tient compte de la durabilité. Assurer la durabilité de son site était donc une évidence.
- **La norme SNBS a été utilisée pour la formulation concrète des éléments de durabilité.**
- Les représentants du maître d'ouvrage ont fait appel à des spécialistes de la durabilité.

2. Procédure d'adjudication



- Les exigences relatives à la durabilité ont été décrites dans un chapitre du programme du mandat d'étude parallèle conformément à la norme SNBS.
- Le **thème de la durabilité était représenté** au sein du collège d'experts, **ce qui a eu un effet de signal.**

3. Évaluation de l'offre



- Dans le programme, la majorité des critères qui ont été définis peuvent être quantifiés et évalués dans un examen préalable des résultats de l'étude :
- **caractéristiques telles que facteur d'enveloppe, proportion de surfaces vitrées, densité d'utilisation, volume en sous-sol**
 - **dispositifs pour la protection thermique estivale, apport de lumière naturelle, atmosphère/climat intérieur**
 - **concepts** de séparation des systèmes et d'utilisation des matériaux, écologiques et **préservant les ressources**

4. Garantie de la durabilité



- Aucune garantie n'a été définie mais des conditions ont été posées pour atteindre les exigences de durabilité dans la suite du projet :
- expertise au sein de l'équipe du planificateur général
 - **possibilité de certification Minergie et/ou SNBS**

5. Monitoring et contrôle



- Application des indicateurs SNBS conformément à l'étude et à la conduite de projet par phases SIA 112
- Les représentants du maître d'ouvrage garantissent le respect des prescriptions

Évaluation de l'offre

Comment les critères du maître d'ouvrage ont-ils été définis ?



Description et plus-value de la méthode

La méthode est conforme dans ses bases à l'adjudication des mandats d'étude parallèles conformément au règlement SIA 143. Celle-ci décrit la conduite de procédures architectoniques dans le cadre d'un dialogue.

La sélection en deux étapes dans la pré-qualification était spécifique à cette procédure :

- Dialogue avec les soumissionnaires
- Possibilités de pilotage du collège d'experts
- Évaluation intégrale, notamment des éléments de durabilité

Le collège d'experts a évalué les projets en examinant les critères et sous-critères ci-dessous dans le cadre d'une évaluation globale :

Critères d'évaluation	Sous-critères
Urbanisme, habitat et espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none">- Concept urbanistique- Relations avec l'environnement naturel et construit- Zonage et accès des espaces extérieurs ainsi que qualité de l'aménagement- Contribution à l'identité du lieu
Concept architectonique	<ul style="list-style-type: none">- Qualité des plans- Qualité typologique du bâtiment- Qualité de l'espace
Fonctionnalité et économie	<ul style="list-style-type: none">- Qualité et pertinence de l'organisation de l'espace et adaptation à l'utilisation prévue sur la base des concepts d'espace- Circulation dans le bâtiment, hiérarchies des degrés d'ouverture au public- Structure du bâtiment, concept de structure porteuse, concept de technique du bâtiment- Coûts du cycle de vie
Matériaux et réalisation	<ul style="list-style-type: none">- Cohérence et adaptation des matériaux à la construction- Traduction du principe constructif en une image architectonique- Qualité et intégration des technologies environnementales et du bâtiment dans le projet architectonique- Interaction entre matériaux et réalisation et entre effet d'espace et gestion de la lumière
Valeur culturelle du bâtiment, effet global	<ul style="list-style-type: none">- Évaluation de la contribution à la culture architecturale / caractère innovant- Expression de l'ouvrage, effet atmosphérique, identité visuelle- Proportionnalité rapportée au cahier des charges- Impression générale, qualité du travail, profondeur de la réflexion
Durabilité	<ul style="list-style-type: none">- Bien-être et confort- Préservation des ressources et énergie grise- Flexibilité et séparation des systèmes- Efficacité énergétique et énergies renouvelables- Qualité écologique des espaces extérieurs

Recommandations

Quelle est l'utilité de cet exemple pour les autorités ? Comment ces *bonnes pratiques* peuvent-elles être reproduites ?



Respecter le processus par étapes

Dans les phases de planification stratégique, d'études préalables et d'étude de projet, un projet de construction ne cesse de se développer et de se concrétiser. L'appel d'offres au moyen d'un mandat d'étude parallèle se situe à l'interface entre l'étude préalable et l'étude de projet.

Dans le cadre de l'étude préalable, **un pré-contrôle doit permettre de déterminer si les exigences primaires s'appliquant au standard de durabilité défini peuvent, de manière générale, être remplies par les soumissionnaires** (facteurs liés au site, sources d'énergie, mobilité, etc.).

Les exigences doivent **correspondre à la planification et ne pas être trop détaillées.**



Définir des critères avec des indicateurs mesurables

Les **critères de durabilité devraient se référer à des indicateurs mesurables, aussi simples que possible, pour garantir la comparabilité des études de projet.**

Pour les critères qui ne sont pas directement mesurables, le programme devrait contenir des descriptions qualitatives fournissant aux soumissionnaires et au collège d'experts des points de référence pour la discussion.

Tous les critères doivent être définis en accord avec les objectifs de l'adjudicateur.



Évaluation intégrale

La durabilité ne doit **pas être déléguée à une seule discipline** mais constitue un principe directeur de l'adjudicateur, qui **doit être partagé par le collège d'experts.** Lors de la constitution du collège, il faut veiller à ce que tous ses membres aient une même conception de la durabilité.

Les **éléments de durabilité ne doivent pas entrer dans l'évaluation sous forme d'éléments partiels dotés d'une pondération.** Ils doivent au contraire permettre une **évaluation intégrale et globale** de l'étude de projet.



Garantir que la durabilité continuera d'être prise en compte au cours de l'avancement du projet

Lorsque le mandat d'étude parallèle prend fin, les orientations primaires en matière de durabilité sont définies. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les éléments de durabilité seront fixés de manière détaillée et contraignante.

Les critères et indicateurs de durabilité des différents labels (SNBS, Minergie etc.) sont utiles lors de l'avancement du projet. Même si l'adjudicateur n'envisage pas de certification, les listes de critères peuvent servir de check-lists.



Applicabilité à d'autres projets et secteurs

- La procédure du mandat d'étude parallèle **convient très bien pour intégrer des éléments de durabilité dans un appel d'offres.**
- **Les procédures de mise en concurrence, orientées vers des solutions et basées sur le dialogue, sont conçues pour une évaluation intégrale.**
- Ce mode d'évaluation de projet de construction est bien implanté et courant dans les milieux spécialisés. Les procédures de dialogue s'appliquent aussi selon la situation à d'autres mandats de services.