



**Le Conseil de Direction**

Président B.CLERBAUX  
Vice-Président P.COX  
Vice-Président A.VANDERPUTTEN  
Secrétaire Générale F.HENNEQUIN  
Trésorier C.FRISQUE  
Conseiller J-C.DE BRAUWER  
Conseiller B.IPPERSIEL  
Conseiller M.JORTAY  
Représentante SPW DGO4 N. SMOES  
Représentant AATL RBC M.STEENS

Date : 13 janvier 2009 complété le 17 janvier 2009

N/Réf. :

V/Réf. :

Annexe :

Copie :

Concerne : Thème de l'AG du 17 février 2009

**DIFFICULTES DES BUREAUX D'ETUDES DANS  
LE CADRE DES MARCHES PUBLICS DE  
SERVICES EN URBANISME**

**Siège social**

Chaussée de La Hulpe 177/5  
B - 1170 Bruxelles  
Téléphone : 02 639 63 00  
Téléfax : 02 640 19 90  
e-mail : [cub@urbanistes.be](mailto:cub@urbanistes.be)  
site : [www.urbanistes.be](http://www.urbanistes.be)

**Compte bancaire**

ING 310-0412682-33  
IBAN BE79 3100 4126 8233  
BIC BBRUBEBB

**Union**

A/A.U 17.528-7049



MEMBRE DU CONSEIL  
EUROPEEN DES URBANISTES

MEMBER OF THE EUROPEAN  
COUNCIL OF SPATIAL  
PLANNERS

**Types de marché**

- confusion entre marché de services et marché de travaux
- confusion entre marché de services d'urbanisme et marché de services d'architecture :  
par exemple : demande d'attestation d'une assurance professionnelle (pas obligatoire et même pas habituelle auprès des compagnies), attestation de l'Ordre des Architectes (alors que celle-ci n'est pas nécessaire pour la mission), garantie décennale (alors que pas de travaux)
- les adjudications publique ou retraite devraient être éliminées car il n'est pas possible de comparer les bureaux d'urbanisme sur le seul critère du prix d'autant que les cahiers des charges sont majoritairement incomplets

**Avis de marché**

- peu clair et explicite (surtout en procédure négociée)
- délai de réponse trop court, pendant les congés, juste avant les congés,...
- documents inutiles souvent demandés en plus de l'agrément (diplômes, références,...)

**Cahier des charges**

- cahier des charges trop succinct (parfois même le périmètre d'étude ou la motivation de l'étude n'y figurent pas...)
- estimation du coût de l'étude souvent sous-estimée.
- nombreux détails pratiques manquent : nombre de réunions, nombre d'exemplaires en cours de mission, en fin de mission,...
- Exigence du certificat de bonnes vies et mœurs : ce qui n'est pas du tout justifié pour une société, d'autant quand elle est agréée. Il faut savoir que ce certificat a une validité très courte, nécessite un délai d'obtention de une à deux semaines, le déplacement en personne et qu'il est payant !

### **Critère du prix**

- ce critère est souvent le seul pris en considération pour la désignation (même en appel d'offre où on lui donne trop d'importance), pas de réelle comparaison sur d'autres critères
- les prix anormaux ne sont pas éliminés, d'où un bradage permanent par des bureaux qui ne peuvent assumer ensuite (études médiocres ou stoppées, avenant malhonnête),
- l'agrément n'étant pas nécessaire pour toutes les missions, des bureaux s'improvisent « urbanistes », ne connaissent pas la complexité des procédures et remettent des prix anormalement bas,
- les prix ne sont pas comparés HTVA (concurrence déloyale avec les inter-communales ou ASBL, auparavant les universités)
- concurrence des universités et des écoles supérieures qui occupent des étudiants, des enseignants (payés par ailleurs) et achètent des ordinateurs et des logiciels à prix réduit, sans compter que leur trésorerie est toujours assurée.

### **Détermination des prix**

- Il convient d'établir toute offre en tenant compte d'une juste rémunération de son personnel et de ses collaborateurs extérieurs, mais également des frais d'exploitation (locaux, informatique, déplacements, formation continuée, ...) et des frais financiers liés aux conditions du marché (cautionnement, absence de révision des prix, suspension de mission, retard dans la liquidation des paiements ... entraînant des frais bancaires substantiels).
- Les prix exigés par le cahier des charges sont quasi exclusivement des prix forfaitaires alors que la mission n'est souvent pas clairement définie (périmètre d'étude, législation, options urbanistiques, procédure, intervenants,...). L'urbaniste doit dans son offre à la fois tenir compte de cet aspect et proposer un prix attractif.
- La multiplication des avis par des services, commissions ou administrations entraîne un niveau croissant d'exigences entraînant lui-même une augmentation du coût des études : il serait intéressant que l'administration précise le niveau d'exigence et y fasse correspondre un niveau de prix justifié
- Problématique des législations fréquemment modifiées (exemple ZEH/ZAD/ZACC en RW) sans information aux auteurs de projets (même agréés), sans contenu clair, sans coordination entre cabinet et administration, avec des avis CCATM, CRAT et CWEDD parfois inattendus
- Difficultés d'obtenir des avenants quand la mission est modifiée

### **Retards de paiement**

- il est quasi impossible de demander des intérêts pour retard de paiement : sommes peu importantes qui nécessitent de nombreuses prestations de rappel, peur de répercussions,...
- quel est d'ailleurs le délai de paiement obligatoire : 6 semaines, 50 jours calendrier, 2 mois ???
- les communes imposent des délais très variés qui de plus ne sont que très rarement respectés
- il n'est pas rare que les factures se perdent ou sont oubliées...et que rien n'est fait pour rattraper le retard

### **Délais**

- Des délais irréalistes sont souvent imposés dans les appels, obligeant le bureau d'études à s'y conformer sous peine d'exclusion. Cependant, il s'avère ensuite que c'est l'administration qui allonge les délais (absence d'avis, non disponibilité rapide pour les réunions,...)
- aucune contrainte de délai n'est imposée au maître de l'ouvrage. les retards non imputables à l'auteur de projet sont fréquemment la source de dépassement de budget.

## Traitement du prix dans la convention

- Des cautionnements inutiles (le paiement étant généralement fait après accord sur les études) et pénalisant (temps et coût) quand des fins de mission sont postposées ou mises en stand by
- La cautionnement occasionne des frais de dossier et un intérêt annuel importants en regard de certains marchés. Les délais d'étude étant toujours supérieur à 30 jours calendrier, comment y déroger ?
- Des révisions de prix généralement exclues alors que les dossiers traînent à la suite de lenteurs administratives ou de difficultés d'approbation indépendantes de la qualité et de la complétude du dossier
- Des conventions faites par des juristes pouvant être trop contraignantes (amendes exagérées)
- Pas de clause prévoyant de pouvoir être payé au prorata des prestations exécutées lors d'un arrêt de mission (à moyen terme ou définitif)
- Des paiements anormalement postposés parce que liés à l'aval de tutelles ou d'administrations (un délai de paiement doit être prévu si pas de décision rapide)
- Des honoraires disproportionnés par rapport à l'importance des phases de prestations ou importants et uniquement liés à l'accord des tutelles ou des administrations, préfinancement par le bureau des premières phases
- Les tranches de paiement ne doivent être liées qu'à des étapes de réception technique par les services compétents
- il arrive fréquemment que les dernières tranches ne soient jamais payées car le projet n'est jamais approuvé (changement de majorité ou d'échevinat suite à des élections, changement de législation, changement de programme politique, difficulté politique,...)
- exemple de modalités de paiement d'un RCU récent : INTENABLES ....
  - 30% après l'approbation du diagnostic et scénarios
  - 30% après l'approbation des options d'urbanisme
  - 30% après l'approbation définitive du projet par le Conseil Communal
  - 10% 6 mois (phase de suivi) après l'approbation des documents par le Gouvernement wallon.

## Description des prestations

- Des prestations modifiées après finalisation de l'étude et suite à l'aval de tutelles ou d'administration (même si consultées en cours d'étude, ex. changement de fonctionnaire, ou de législation, ...) les prestations après accord du MO devraient être des prestations supplémentaires

## Références

- Le soumissionnaire doit prouver sa compétence en présentant des références similaires durant les trois dernières années. Cette période est trop réduite quand on connaît la durée importante des missions d'étude. Cette exigence favorise de facto les bureaux d'études qui effectuent des missions similaires à la chaîne, ce qui n'est pas un gage de qualité et réduit les possibilités de développement des petits bureaux.
- pourquoi encore de voir présenter des références ou montrer ses compétences alors que le bureau est agréé officiellement ?

## Présentation d'esquisse

- il est fréquent que des esquisses ou méthodologies appliquées à l'objet du marché soient demandés mais officiellement la demande n'est pas appelée « concours » ce qui permet de ne pas avoir de jury officiel
- ces esquisses et méthodologies nécessitent des prestations intellectuelles (et parfois de présentation) importantes non prises en considération et non rémunérées
- Il en découle qu'une esquisse de principe ne peut être demandée que dans le cas de procédure négociée sans publicité et/ou après une étape de préqualification.

### **Droits d'auteurs**

- certains cahiers des charges exigent l'abandon des droits d'auteur sur les esquisses et méthodologies des candidatures
- nombreux cahiers des charges précisent que l'auteur de projet renonce à tous droits de propriété et droits d'auteur

### **Responsabilité**

- certaines communes rejettent toute la responsabilité sur l'auteur de projet en le précisant dans le cahier des charges

### **Outil public ou privé**

- Les PCA et les RUE, par exemple, sont des outils communaux. L'auteur de projet doit pouvoir intervenir en dehors de toute pression particulière ; il ne devrait dès lors pas être autorisé que les communes reportent sur des investisseurs ou des propriétaires privés le coût d'études de ce type. L'auteur d'étude doit répondre aux exigences communales ou régionales ; ces administrations devraient donc en avoir la responsabilité budgétaire

### **Information des résultats de la procédure**

- le pouvoir adjudicateur n'envoie pas systématiquement aux soumissionnaires la décision motivée d'attribution. Parfois même après une demande claire et précise.

## PISTES D'AMELIORATION

- Poursuivre la mise au point de cahiers des charges type pour chaque outil, collaboration UVCW/SPW/CUB
- Exiger que les cahiers des charges établis par les communes, intercommunales etc ... comprennent un contenu minimum , peut-être les soumettre à une autorité de tutelle ? Suivant le courrier de la SPW/DGO5, les cahiers des charges de services en « architecture » ?? sont soumis à l'autorité de tutelle au-delà d'un montant de 31.000 euros HTVA et ceux en « urbanisme » ??
- Simplifier et unifier les procédures des différentes études
- Exiger du législateur le contenu précis des nouveaux outils
- Appliquer la révision des prix d'autant que c'est le maître de l'ouvrage et les différentes interventions des pouvoirs supérieurs et des commissions qui provoquent le retard
- Déroger au cautionnement
- Supprimer l'exigence du certificat de bonnes vie et mœurs
- Veiller à ce que le critère prix ne soit pas prépondérant :
  - o Supprimer des marchés de services les adjudications publiques et restreintes
  - o Les nouvelles dispositions du CWATUP autorisant des subsides plus importants aux communes (80% pour des schémas de structure, règlements communaux d'urbanisme et plans communaux d'aménagement en RW
  - o instaurer des règles de comparaison par rapport à un prix moyen des offres mais également limiter le poids du prix à 25% des critères de sélection dans un appel d'offres.
- Préciser le poids des critères d'attribution
- Prévoir des marchés sans prix forfaitaire lorsque la mission n'est pas clairement définie (contrats-cadre, accords-cadres, marchés de service à commandes échelonnées,...)
- Motiver formellement la décision afin de connaître les raisons concrètes du choix de l'autorité
- Des critères "écologiques" et pratiques pourraient être inclus ex. : localisation proche pour des missions demandant une présence importante (nombreux déplacements et disponibilité?)
- Des prestations mieux décrites et quantifiées (permettant de mieux baliser d'éventuels avenants et d'éviter des dispersions : études complémentaires, changement d'avis de décideurs, ...)
- Des prestations mieux balisées dans le temps contre les retards de décisions administratives ou politiques (surcoûts de réouverture de dossier : se replonger dans un dossier, le réactualiser, ...)
- Mise au point d'un document à l'instar de la Circulaire mise au point pour les marchés publics de services juridiques

Résumé de l'enquête réalisée auprès des membres de la CUB fin 2008.

Fabienne Hennequin  
Secrétaire générale