

142i-602f

Concours et mandats d'étude parallèles pour architectes/ingénieurs et investisseurs

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

Ligne directrice relative aux règlements SIA 142
et SIA 143

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

Commission SIA 142/143
Concours et mandats d'étude parallèles

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

1ère révision: mars 2012
Publication: décembre 2007

Cette ligne directrice peut être adaptée à tout moment.
La version actuelle est disponible sous www.sia.ch/142.

Les lignes directrices fournissent des interprétations et applications des règlements SIA 142 et 143. Elles sont à disposition sous le lien www.sia.ch/142i à titre informatif et pour le téléchargement.

Commission des concours et des mandats d'étude parallèles SIA 142/143
Selnaustrasse 16, case postale, 8027 Zurich
Tél. 044 283 15 15; fax 044 283 15 16; e-mail n-o@sia.ch

Dans la présente ligne directrice le genre masculin des termes utilisés inclut toujours, implicitement, le genre féminin.

La SIA n'est pas responsable d'éventuels dommages pouvant résulter de l'application de la présente ligne directrice.

Tables des matières

| | |
|---|-----------|
| . Introduction | 4 |
| . But et contenu | 4 |
| . Terminologie et conventions typographiques | 4 |
| . Structure | 4 |
| . Genre de concours (mandats d'étude parallèles) | 4 |
| 1 Investisseur recherché avant le concours (les mandats d'étude parallèles) | 5 |
| 1.1 Principes | 5 |
| 1.2 Avantages | 5 |
| 1.3 Inconvénients | 5 |
| 2 Investisseur recherché au moyen du concours (des mandats d'étude parallèles) | 6 |
| 2.1 Principes | 6 |
| 2.1.1 Droit des marchés publics | 6 |
| 2.1.2 Règlement SIA 142 (143) | 6 |
| 2.1.3 Projet et offre | 6 |
| 2.1.4 Définitions | 6 |
| 2.1.5 Cas de figure où la procédure est appropriée..... | 7 |
| 2.1.6 Avantages et inconvénients antaggi e svantaggi | 8 |
| 2.2 Organisation..... | 9 |
| 2.2.1 Déroulement | 9 |
| 2.2.2 Genre de procédure | 9 |
| 2.2.3 Degrés | 10 |
| 2.2.4 Degré d'affinement optionnel..... | 10 |
| 2.2.5 Composition du jury..... | 10 |
| 2.2.6 Programme | 10 |
| 2.2.7 Prix, mentions et indemnités | 12 |
| 2.2.8 Questions (dialogue) | 12 |
| 2.2.9 Examen préalable..... | 12 |
| 2.2.10 Évaluation | 12 |
| 2.3 Aspects particuliers | 13 |
| 2.3.1 Engagements, garantie de bonne exécution, retour | 13 |
| 3 Investisseur recherché après le concours (les mandats d'étude parallèles) | 14 |
| 3.1 Principes | 14 |
| 3.2 Avantages | 14 |
| 3.3 Inconvénients..... | 14 |
| . Annexe | 15 |
| A Garantie de bonne exécution et retour | 15 |
| B Offre..... | 15 |
| C Contrat de droit de superficie | 16 |

Introduction

- But et contenu** Dans les cas où l'on entend lier la vente ou la cession d'un bien-fonds en droit de superficie à un projet de qualité, l'organisation d'un concours ou de mandats d'étude parallèles constitue une démarche appropriée.
- La présente ligne directrice analyse les avantages et inconvénients des différents moments envisageables pour la recherche d'un investisseur, et décrit les spécificités des concours et mandats d'étude parallèles où l'investisseur participe à la procédure comme membre d'un consortium composé d'architectes/ingénieurs ou d'équipes d'architectes et d'ingénieurs.
- Cette ligne directrice s'adresse aux propriétaires fonciers, ainsi qu'aux adjudicateurs et aux participants des concours et des mandats d'étude parallèles.
- Terminologie et conventions typographiques** La présente ligne directrice reprend la terminologie utilisée dans les règlements SIA 142 sur les concours et SIA 143 sur les mandats d'étude parallèles.
- Pour simplifier, le terme de «jury» est employé pour désigner aussi bien le jury d'un concours que le collège d'experts de mandats d'étude parallèles.
- Les citations tirées du règlement SIA 142 sur les concours sont écrites en italique. C'est toujours le libellé complet des règlements qui fait foi.*
- [Les renvois aux articles concernés sont ajoutés entre crochets.]*
- (Lorsqu'ils s'écartent de ceux du règlement SIA 142 sur les concours, les termes du règlement SIA 143 sur les mandats d'étude parallèles sont ajoutés en gris et entre parenthèses.)
- Structure** La présente ligne directrice est structurée comme suit:
1. Investisseur recherché avant le concours (les mandats d'étude parallèles)
 2. Investisseur recherché par le biais du concours (des mandats d'étude parallèles)
 3. Investisseur recherché après le concours (les mandats d'étude parallèles)
- Genre de concours (mandats d'étude parallèles)** Le concours (mandat d'étude) pour architectes/ingénieurs et investisseurs est un concours d'études (mandat d'étude). Il peut prendre la forme d'un concours d'idées (d'une étude d'idées) ou d'un concours de projets (d'une étude de projets).
- Organiser un concours (des mandats parallèles) portant sur les études et la réalisation pour architectes/ingénieurs et investisseurs n'est pas pertinent, car ce qui intéresse le propriétaire du bien-fonds n'est pas d'obtenir un devis ferme pour les coûts de construction, mais une offre ferme pour l'achat du bien-fonds ou la rente du droit de superficie.

1

Investisseur recherché avant le concours (les mandats d'étude parallèles)

1.1 Principes

Le propriétaire du bien-fonds recherche un investisseur selon une procédure appropriée et définit les critères de sélection correspondants. Dans l'appel d'offres, il est imposé à l'investisseur d'organiser, conjointement avec le propriétaire, un concours (des mandats d'étude parallèles) dont tous deux sont membres du jury.

Le fait d'impliquer l'investisseur avant le concours (les mandats d'étude parallèles) assure que ses connaissances seront prises en compte lors de la préparation et qu'il participera à la décision du jury. Cette manière de procéder offre la meilleure garantie que soit réalisée une solution de qualité.

L'investisseur est maître de l'ouvrage et organise le concours (les mandats d'étude parallèles) conjointement avec le propriétaire. Il s'engage à attribuer au lauréat le mandat portant sur les prestations d'étude.

1.2 Avantages

- Le savoir-faire de l'investisseur trouve sa traduction dans le programme du concours (des mandats d'étude parallèles).
- L'investisseur s'identifie avec le projet recommandé pour la poursuite des études, puisqu'il a pu, en tant que maître de l'ouvrage, poser ses exigences dès le début et participer à la décision du jury.
- La procédure consiste en un concours (des mandats d'étude parallèles) «conventionnel(s)», aux conditions-cadres clairement définies, permettant de choisir parmi différentes approches de la problématique.
- L'investisseur s'engage à organiser un concours (des mandats d'étude parallèles) et à réaliser le projet. Les chances de réalisation sont donc importantes.

1.3 Inconvénients

Aucun

2

Investisseur recherché au moyen du concours (des mandats d'étude parallèles)

2.1 Principes

- 2.1.1 Droit des marchés publics Si l'organisateur/propriétaire, est une collectivité de droit public, la question se pose de savoir s'il est soumis aux règles sur les marchés publics.

La vente d'immeubles n'est pas soumise au droit des marchés publics. Si une collectivité publique entend donc vendre un immeuble à des conditions bien précises ou chercher pour cela un partenaire garantissant qu'il appliquera lesdites conditions, elle peut le faire sans lancer d'appel d'offres public. Un concours (des mandats d'étude parallèles) débouchant sur la vente d'un immeuble n'est donc pas soumis aux règles sur les marchés publics.

L'ordonnance sur les marchés publics (OMP) régit le concours de projets et le concours portant sur les études et la réalisation, mais pas le concours (les mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs. Celui-ci peut (ceux-ci peuvent) cependant être organisé(s) en appliquant, par analogie, le règlement SIA 142 (143).

- 2.1.2 Règlement SIA 142 (143) Si le règlement SIA 142 sur les concours (SIA 143 sur les mandats d'étude parallèles) est appliqué de façon stricte, les principes fondamentaux du droit des marchés publics sont respectés.

- 2.1.3 Projet et offre Le but d'un concours (de mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs est à la fois de trouver un investisseur pour la réalisation et d'obtenir une proposition de qualité, dans le cadre d'une procédure combinée. Une telle procédure s'adresse aux consortiums d'architectes/ingénieurs et d'investisseurs. La proposition – avec calcul de rentabilité – élaborée conjointement par l'architecte/ingénieur et l'investisseur sert de base à l'offre d'achat ou de droit de superficie à remettre – avec garantie de bonne exécution – par l'investisseur. L'organisateur/propriétaire obtient ainsi un projet optimisé avec une offre d'achat ou de droit de superficie.

La contre-prestation qu'il fournit pour les propositions et les offres remises consiste dans les prix et éventuelles mentions et indemnités octroyés (une indemnité appropriée pour l'ensemble de l'équipe), ainsi que dans l'engagement d'attribuer au groupe lauréat le mandat portant sur les prestations d'étude et la possibilité d'acquérir l'immeuble ou le droit de superficie. Les prétentions des architectes/ingénieurs qui découlent du concours (des mandats d'étude parallèles) en vertu de l'article 27 du règlement SIA 142 (143) sont transférées à l'investisseur.

- 2.1.4 Définitions Organisateur

Le terme «organisateur» désigne le propriétaire.

Maître de l'ouvrage

Le terme «maître de l'ouvrage» désigne le futur investisseur. Celui-ci participe au concours (aux mandats d'étude parallèles) en tant que membre du consortium qu'il forme avec les architectes/ingénieurs. S'il se voit attribuer la possibilité d'acquérir l'immeuble ou le droit de superficie, il s'engage à confier les prestations d'étude aux architectes/ingénieurs dudit consortium.

La disposition du règlement SIA 142 (143) selon laquelle le terme «maître de l'ouvrage» désigne l'organisateur du concours (des mandats d'étude parallèles) doit s'entendre par analogie. En l'occurrence, le futur maître d'ouvrage des architectes/ingénieurs n'est pas l'organisateur du concours (des mandats d'étude parallèles), mais il y participe lui-même..

Participants

Le terme «participants» désigne les consortiums composés d'architectes/ingénieurs ou d'équipes d'architectes et d'ingénieurs, d'une part, et d'investisseurs, d'autre part. Les investisseurs peuvent aussi être des développeurs immobiliers ou d'autres constructeurs, comme par exemple des entreprises générales. Le consortium a la responsabilité de garantir la qualité du projet, qui constitue un critère d'adjudication déterminant.

Contribution de concours (mandats d'étude parallèles)

Une contribution se compose d'une proposition de solution et d'une offre d'achat ou de droit de superficie. Cette dernière constitue une offre ferme de l'investisseur, par laquelle il s'engage à réaliser la proposition remise et à payer le prix offert. La proposition (idées ou projet) constitue la base des calculs de rentabilité et, partant, de l'offre d'achat ou de droit de superficie.

Attribution du marché

Le marché est attribué au consortium dont la contribution de concours (mandats d'étude parallèles) a été retenue. Le marché ne peut être attribué que par l'organisateur/propriétaire, et non par le jury. Celui-ci émet une recommandation à l'attention de l'organisateur/propriétaire.

2.1.5 Cas de figure où la procédure est appropriée

Les concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs sont organisés dans les cas où un immeuble doit être vendu ou cédé en droit de superficie, mais où seul entre en ligne de compte un acquéreur ou superficiaire qui soit disposé et apte à réaliser un projet convaincant et à assurer une utilisation judicieuse de l'immeuble en question.

Ce genre de concours (mandats d'étude parallèles) est approprié lorsque le prix obtenu pour l'immeuble n'est qu'un critère d'attribution du marché parmi d'autres et qu'une utilisation judicieuse de l'immeuble ou la qualité architecturale du projet influent dans une large mesure sur le choix de l'acquéreur, ou bien lorsque le propriétaire est garant d'intérêts publics, mais qu'il ne souhaite ou ne peut pas assumer lui-même la réalisation du projet.

2.1.6 Avantages et inconvénients

Les concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs permettent d'appliquer les critères d'une procédure de mise en concurrence équitable au sens du règlement SIA 142 (143) dans un domaine où ne prévalaient auparavant que des critères de prix. Le fait qu'architecte/ingénieur et investisseur collaborent dès le début peut avoir, dans certaines problématiques, une influence très positive sur le processus de conception, et accroître la probabilité que le projet soit réalisé rapidement.

Les organisateurs des concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs ne sont en général pas actifs comme constructeurs, mais comme vendeurs d'immeubles et porteurs d'intérêts publics. Aussi le projet ne doit-il pas toujours être élaboré jusque dans les détails. Il peut suffire d'en définir les grands objectifs et les conditions impératives. Dans ce cadre, le futur investisseur dispose d'une certaine liberté entrepreneuriale et d'une certaine marge de manœuvre pour établir son offre. Le fait qu'un nombre croissant de décisions urbanistiques soient laissées à des consortiums d'architectes/ingénieurs et d'investisseurs ne va cependant pas sans susciter certaines réticences.

De même, il n'est pas toujours aisé d'évaluer en même temps les aspects financiers et conceptuels des contributions. Bien des organisateurs ne parviennent pas à se soustraire à la séduction d'une offre pécuniaire élevée.

Un autre inconvénient réside dans le fait que le nombre des investisseurs intéressés se révèle bien plus limité que celui des architectes/ingénieurs intéressés. Les concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs restreignent donc le cercle des participants potentiels – notamment au détriment des jeunes concepteurs – et, partant, l'éventail des solutions proposées.

Pour que ce genre de concours (mandats d'étude parallèles) soit mené à bien avec succès, il faut, d'une part, que les objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme soient clairs et, d'autre part, que les architectes/ingénieurs et les investisseurs s'intéressent à la problématique. Cet intérêt ne peut être éveillé que si la procédure est menée de façon équitable, transparente et compréhensible, et si l'investissement requis reste raisonnable.

Le fait que l'investisseur soit à la fois participant et maître de l'ouvrage a pour avantage qu'il peut apporter ses connaissances et poser ses exigences, et qu'il peut choisir les architectes/ingénieurs avec lesquels il souhaite développer et réaliser le projet.

2.2 Organisation

- 2.2.1 Déroulement
- Définition de la problématique du concours (des mandats d'étude parallèles)
 - Constitution du jury
 - Choix de la forme de mise en concurrence appropriée (concours ou mandats d'étude parallèles)
 - Choix du genre de procédure approprié (procédure ouverte, sélective ou par invitation)
 - Choix du nombre de degrés (à un ou plusieurs degrés)
 - Établissement du budget du concours (des mandats d'étude parallèles) et de la garantie de prise en charge des frais
 - Établissement du calendrier
 - Établissement du programme
 - Établissement des projets de contrats
 - Approbation du programme par le jury
 - Lancement du concours (des mandats d'étude parallèles)
 - Remise des documents aux participants (visite du site éventuelle)
 - Questions des participants
 - Réponse aux questions des participants
 - Remise des contributions (propositions de solution et offres)
 - Examen préalable
 - Jugement et recommandation du jury à l'attention de l'organisateur/propriétaire
 - Publication
 - Attribution du marché par l'organisateur/propriétaire
 - Conclusion du contrat (contrat de vente ou de droit de superficie)
 - Accompagnement éventuel en vue d'assurer la qualité du projet réalisé
- 2.2.2 Genre de procédure
- Afin que l'organisateur/propriétaire dispose du plus large éventail de solutions possible, les concours pour architectes/ingénieurs et investisseurs devraient être organisés en procédure ouverte. La nécessité de former un consortium composé d'un investisseur et d'un concepteur restreint d'elle-même le nombre de participants potentiels.
- Procédure ouverte**
Plaide également en faveur de la procédure ouverte le fait que le partenariat entre investisseur et architecte/ingénieur peut se développer jusqu'à la remise de l'offre (moment où le consortium s'engage formellement envers l'organisateur/propriétaire). Ainsi les concepteurs proposant une approche intéressante de la problématique ont-ils une chance de motiver un investisseur, tandis que les investisseurs proposant un concept d'investissement particulier ont une chance de trouver les concepteurs qui conviennent.
- Procédure sélective**
S'il est opté pour une procédure sélective, il s'agit de tenir compte de la difficulté d'évaluer objectivement les investisseurs lors de la phase de présélection. Pour la personne chargée de l'examen préalable, il se révèle difficile de vérifier les justificatifs de solvabilité remis. Aussi la présélection est-elle souvent entachée d'une présomption d'arbitraire.
- Procédure par invitation**
Dans une procédure par invitation, le cercle des participants est limité dès le début. En général, c'est soit l'investisseur, soit l'architecte/ingénieur qui est pressenti et invité à rechercher un partenaire pour former un consortium. La procédure par invitation restreint fortement la concurrence, tant du côté des investisseurs que de celui des concepteurs.

- 2.2.3 Degrés Les concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs peuvent être organisés comme suit :
- Concours d'études anonyme (mandats d'étude non anonymes) à un degré
 - Concours d'études anonyme (mandats d'étude non anonymes) à plusieurs degrés
 - Concours d'études (mandats d'étude) dont le programme prévoit, à titre optionnel, un degré d'affinement pouvant être organisé à titre de second degré anonyme (non anonyme), et pour lequel les participants doivent être indemnisés séparément.
- Si la problématique est relativement simple et clairement définie, on pourra prévoir une procédure à un degré.
- 2.2.4 Degré d'affinement optionnel il est recommandé de prévoir dans le programme un degré d'affinement optionnel. Il appartient alors au jury de désigner les contributions à affiner, d'accompagner cet affinement, d'établir le classement définitif et de formuler une recommandation à l'attention de l'organisateur/propriétaire.
- En tant que degré supplémentaire, le degré d'affinement se déroule de façon anonyme dans le cas d'un concours (non anonyme dans le cas de mandats d'étude parallèles). Il convient à cet égard d'observer les règles suivantes:
- Le jury peut, si nécessaire, sélectionner un petit nombre de contributions retenues au dernier tour pour être affinées.
 - L'affinement et la consolidation peuvent porter aussi bien sur la proposition de solution que sur l'offre.
 - Le degré d'affinement fait l'objet d'une indemnisation à part, conformément à l'article 5.4 du règlement SIA 142 (143).
 - Les résultats du degré d'affinement sont évalués par le même jury. Celui-ci formule ensuite une recommandation à l'attention de l'organisateur/propriétaire.
 - .
- 2.2.5 Composition du jury La composition du jury d'un concours (de mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs doit se conformer aux dispositions correspondantes du règlement SIA 142 (143). Les membres du jury devront disposer des qualifications que requiert l'évaluation des offres d'achat et de droit de superficie.
- 2.2.6 Programme
- Liste des documents demandés
- On n'exigera des participants que ce qui se révèle strictement nécessaire, et que le jury est en mesure d'examiner de façon compétente dans le temps imparti. Les documents détaillés – parties de projet, coupes de détail, informations relatives à la construction et à la matérialisation, calculs de surfaces et de volumes, etc. – ne sont en général pas déterminants pour la décision du jury.
- Description de la problématique
- Dans le programme, la problématique doit être formulée de la façon la plus ouverte possible, afin que les participants disposent d'une certaine marge de manœuvre entrepreneuriale. Les contraintes réglementaires, les éventuelles possibilités de dérogation et les objectifs urbanistiques doivent toutefois être décrits de façon claire.
- Caractère ferme des offres
- Toutes les conditions déterminantes pour l'établissement d'une offre ferme sont précisées dans le programme et dans les réponses aux questions. En général, la mise en concurrence porte aussi sur le prix de vente ou la rente du droit de superficie. Il est cependant possible aussi de fixer la rente de superficie sur la base d'une analyse de marché ou d'indiquer une marge en la matière, afin que le jugement puisse se concentrer sur la qualité architecturale et urbanistique des propositions.
- Par rapport à un concours (des mandats d'étude parallèles) pour architectes et/ou ingénieurs, l'implication d'investisseurs nécessite que les participants s'engagent sur davantage d'aspects (projet, investissements, maîtrise d'ouvrage).

Offre

L'investisseur ne peut remettre une offre ferme que si les conditions-cadres sont définies de façon fiable également. Cela présuppose que tous les paramètres ayant une incidence sur les coûts ou les rendements soient connus au moment de la remise de l'offre. Si tous ces facteurs ne peuvent être décrits de manière suffisamment précise dans le programme, ils doivent être à tout le moins définis sous la forme d'une hypothèse certes provisoire, mais apte à servir de base pour l'établissement des offres. Cela concerne notamment les éléments suivants:

- Procédures d'autorisation, délais usuels, voies de droit et risques de recours
- Émoluments à prévoir pour les autorisations et contributions à verser par les propriétaires fonciers
- Servitudes existantes
- Restrictions de droit public
- Caractéristiques du sol de fondation
- Présence de sites contaminés ou de polluants et modalités d'assainissement
- Nuisances existantes et prévisibles
- Éléments essentiels du contrat de vente ou de droit de superficie prévu
- Le cas échéant, valeurs indicatives concernant le prix de vente ou la rente du droit de superficie

En général, il convient de joindre au programme un projet de contrat de vente ou de droit de superficie qui clarifie l'ensemble des points déterminants pour l'établissement des offres, tels qu'obligation de construire dans un délai déterminé assortie d'un droit de réméré en cas de non-exécution, conditions relatives à une éventuelle revente, droit de préemption, droit de gage, responsabilité, droits de conduite, etc.

Dans le cas d'un concours, les offres sont remises dans une enveloppe cachetée munie de la devise des participants.

Convention du consortium composé d'architectes/ingénieurs ou d'équipes d'architectes et d'ingénieurs

Le consortium doit être constitué sous une forme juridiquement contraignante au plus tard avant l'attribution du marché. Il est cependant judicieux de régir de façon claire les modalités du partenariat entre architectes/ingénieurs et investisseurs (droits et obligations) dès le début du concours (des mandats d'étude parallèles). Pour l'organisateur, il importe qu'une telle convention soit conclue au plus tard avant l'attribution du marché.

Chaque consortium devrait au minimum régler contractuellement les points suivants:

- Partenaires du consortium
- Forme juridique et but du consortium, avec référence à la participation au concours (aux mandats d'étude parallèles)
- Responsabilités, prestations et investissement respectifs des parties
- Garantie réciproque de poursuite de la collaboration en cas d'obtention du marché
- Conséquence d'une résiliation imprévue du contrat pour les parties
- Droit d'auteur relatif à la proposition de projet (équipe de concepteurs)
- Répartition d'un prix ou d'une indemnité éventuels (répartition de l'indemnité forfaitaire)
- Participation différenciée de l'investisseur et de l'architecte/ingénieur à l'entreprise et aux risques

S'il est exigé, dans le cas d'un concours, que le projet et l'offre s'accompagnent du contrat conclu entre architecte/ingénieur et investisseur, celui-ci doit être remis dans l'enveloppe cachetée munie de la devise des participants.

- 2.2.7 Prix, mentions et indemnités La somme globale mise à disposition pour les prix, mentions et indemnités (les indemnités forfaitaires) est déterminée conformément au règlement SIA 142 (143).
À cet égard, les dépenses de l'investisseur ne sont pas prises en compte, à moins que ne soient exigées des prestations dépassant la simple offre d'achat, comme, par exemple, une analyse de marché. Dans le calcul de la somme globale des prix, de telles prestations doivent être prises en compte de manière analogue à la sollicitation d'un professionnel spécialisé.
- 2.2.8 Questions (dialogue) Les concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs visent à permettre d'attribuer de façon ferme le paquet composé de la proposition de solution et de l'offre d'achat ou de droit de superficie. Au cours de la procédure apparaissent d'ordinaire, tant du côté des participants que de l'organisateur, des questions et un besoin de précisions concernant la problématique et l'offre – aspects qu'il convient de clarifier avant l'attribution du marché.
Dans le cas d'un concours, la communication peut se faire dans le cadre de plusieurs tours de questions et réponses anonymes. On pourra par exemple prévoir un tour de questions relatif à la problématique et un autre relatif à l'offre. (Dans le cas de mandats d'étude parallèles, les questions peuvent être clarifiées dans le cadre du dialogue.)
- 2.2.9 Examen préalable Dans le cadre du concours (des mandats d'étude parallèles), il convient de vérifier que les conditions fondamentales à remplir pour que le projet puisse être autorisé soient respectées (activités admissibles, respect des principales dispositions en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions). Il importe que l'offre soit plausible, ce qui ressort en général d'un calcul de rentabilité.
- 2.2.10 Évaluation Les propositions de solution et les offres d'achat ou de droit de superficie doivent être évaluées séparément. La qualité des propositions de solution revêt à cet égard une importance prépondérante.
Il est recommandé de commencer par évaluer les contributions du point de vue du concept général, de la pertinence urbanistique, de la qualité architecturale et de la fonctionnalité, et de n'évaluer les offres que pour les contributions retenues au dernier tour.
L'évaluation se fera uniquement à l'aune des critères mentionnés dans le programme. Les critères d'évaluation doivent être subdivisés en deux catégories et être appréciés dans des étapes séparées:
Critères d'évaluation des propositions de solution, par exemple:
– Concept
– Qualité architecturale et urbanistique
– Fonctionnalité
– Faisabilité
– Conformité aux conditions-cadres et objectifs mentionnés dans le programme
Critères d'évaluation des offres d'achat ou de droit de superficie et de la rentabilité des contributions, par exemple:
– Caractéristiques du projet
– Calcul de rentabilité
– Offre et plausibilité de cette dernière
Il incombe au jury de mettre en balance, dans le cadre d'une prise de décision concertée, la qualité des propositions de solution et le montant des offres, et de procéder à une appréciation globale des contributions.

2.3 Aspects particuliers

- 2.3.1 Engagements, garantie de bonne exécution, retour
- Pour assurer que le but du concours (des mandats d'étude parallèles) – à savoir confier la réalisation d'un bon projet à un investisseur fiable – puisse être atteint, les participants devront fournir à l'organisateur/propriétaire des garanties relatives au respect des obligations contractées. À l'inverse, les participants devront obtenir des garanties qui les prémunissent des dommages susceptibles de survenir en cas de non-respect du contrat par l'organisateur/propriétaire.

L'équité, la transparence et l'égalité de traitement sont des aspects fondamentaux du concours (des mandats d'étude parallèles). Cela implique que les droits et les obligations réciproques des parties soient clairement définis. Les obligations doivent être limitées au strict nécessaire, et contrebalancées par des droits suffisant. En font notamment partie:

pour l'organisateur/propriétaire:

- la garantie que le marché sera attribué selon la décision du jury, c'est-à-dire que l'équipe lauréate pourra acquérir les terrains, se verra accorder un droit de superficie ou pourra procéder à une autre forme d'investissement appropriée. Le cas échéant, cela pourra se faire sous réserve d'un contrôle de solvabilité probant, dont les éléments devront alors être mentionnés de façon exhaustive. En général, une autodéclaration suffit.
- le dédommagement du consortium composé d'architectes/ingénieurs ou d'équipes d'architectes et d'ingénieurs en cas de non-respect de la garantie de vente ou de droit de superficie, par analogie à ce que prévoit l'article 27 du règlement SIA 142 (143).
- la garantie que l'organisateur fera tout ce qui est en son pouvoir pour favoriser l'aboutissement du projet (contacts avec les autorités, communication, etc.).

pour le consortium concepteurs/investisseur:

- l'engagement, de la part des concepteurs et de l'investisseur, de mener à bien le projet ensemble.
- la garantie que le marché sera bien exécuté, c'est-à-dire l'engagement, de la part de l'investisseur, de développer le projet retenu sans tarder et de le réaliser aussi vite que possible, en collaboration avec les concepteurs.
- l'octroi d'un droit de réméré en faveur de l'organisateur/propriétaire.

La vente du bien-fonds ou la cession du droit de superficie est soumise à la condition que la contribution retenue soit réalisée. Pour éviter que l'investisseur, après avoir acquis le bien-fonds, ne réalise pas le projet ou réalise un autre projet que celui retenu, on aménagera dans le programme et dans le contrat d'achat ou de droit de superficie les garanties nécessaires (voir annexe).

Une fois le marché attribué, l'investisseur assume le rôle du maître de l'ouvrage. S'il n'est par la suite pas à même de réaliser le projet, il devra indemniser les concepteurs de son consortium pour le travail qu'ils ont fourni. Dans ce cas, ceux-ci sont en droit de choisir un autre investisseur, même si la procédure de concours (mandats d'étude parallèles) est close.

Dans le programme, il convient de définir de façon équilibrée et équitable les droits et obligations de l'investisseur pendant et après le concours (les mandats d'étude parallèles) et de garantir les droits des concepteurs. L'investisseur doit être à même de répondre aux prétentions des concepteurs conformément à l'article 27 du règlement SIA 142 (143). Les concepteurs restent détenteurs des droits d'auteur définis à l'article 26 du règlement SIA 142 (143).

Investisseur recherché après le concours (les mandats d'étude parallèles)

- 3.1 Principes** Le propriétaire commence par organiser un concours (des mandats d'étude parallèles), puis recherche un investisseur intéressé à réaliser la solution retenue. Celui-ci s'engage à confier la poursuite des études au lauréat.
- 3.2 Avantages**
- La priorité est donnée à la recherche de la meilleure solution.
 - Le propriétaire choisit lui-même le projet à réaliser.
- 3.3 Inconvénients**
- L'investisseur n'est pas libre de choisir les architectes/ingénieurs.
 - Le risque existe que la recherche d'un investisseur se révèle infructueuse.

* * *

Annexe

Exemples de dispositions usuelles pour les programmes de concours (mandats d'étude parallèles) pour architectes/ingénieurs et investisseurs

A Garantie de bonne exécution et retour

Le consortiums composé d'architectes/ingénieurs ou d'équipes d'architectes et d'ingénieurs dont la contribution a été recommandée pour la poursuite des études s'engage à développer le projet retenu sans tarder et à le réaliser aussi vite que possible. Si l'une des échéances ci-après expire sans avoir été mise à profit, l'organisateur est en droit de reprendre ou revendre le bien-fonds au prix initial, en comptabilisant les intérêts, mais pas le coût des études.

- a) Dépôt de la demande de permis de construire dans un délai déterminé, par exemple deux ans à compter de la clôture du concours (des mandats d'étude parallèles) ou du transfert de la propriété
- b) Transfert de la propriété dans un délai déterminé à compter de la clôture du concours (des mandats d'étude parallèles) ou de l'obtention du permis de construire
- c) Début des travaux dans un délai déterminé, par exemple un an après l'entrée en vigueur de l'autorisation de construire ou au plus tard cinq ans après le transfert de la propriété

Le taux d'intérêt applicable se monte à 1% de moins que celui pratiqué par la banque pour les hypothèques de premier rang.

Afin de garantir que les obligations découlant de l'attribution du marché et de la conclusion du contrat de vente ou de droit de superficie soient remplies, l'acheteur remet au propriétaire, à la signature du contrat, une garantie de bonne exécution établie par une banque suisse pour un montant correspondant à 10% de la valeur immobilière convenue. Cette garantie est exigible si aucune demande de permis de construire n'a été déposée ou que les travaux n'ont pas commencé dans les délais impartis à compter du transfert de la propriété.

Dispositions analogue à prévoir dans le contrat de vente ou de droit de superficie, à titre de charge ou d'élément obligatoire du droit de superficie.

B Offre

Il convient de remettre une offre d'achat ou de droit de superficie objectivement fondée, basée sur les affectations proposées. Cette offre doit être compréhensible, comporter un calcul de rentabilité et s'appuyer sur les hypothèses suivantes:

- B1 Droit de superficie
- Droit de superficie portant sur l'ensemble du périmètre du concours
 - Droit de superficie d'une durée de 50 ans, avec prolongation optionnelle de 1 x 30 et de 1 x 20 ans
 - Retour ordinaire régi conformément au projet de contrat de droit de superficie remis
 - Rente de superficie adaptée tous les dix ans à la valeur des terrains et à la valeur intrinsèque de la construction selon la formule suivante: ...
 - Octroi d'un droit de passage public en faveur de ... entre A et B. ..., etc.
- B2 Achat
- Offre d'achat en vue de l'acquisition d'un bien-fonds
 - Octroi de servitudes, par exemple d'un droit de passage public en faveur de ..., entre A et B. ... etc.

C Contrat de droit de superficie

Le contrat de droit de superficie régit les éléments dudit droit (objet, durée, prolongation, rente, droit de gage sur les intérêts, retour, servitudes) et les autres dispositions déterminantes (responsabilité, contributions et émoluments, amortissement, clause d'astreinte, litiges, coûts, aspects formels). Les éléments déterminants pour l'offre devraient être précisés, par exemple:

Contenu du droit de superficie:

...

Le superficiaire a non seulement le droit, mais aussi le devoir d'ériger les constructions précitées. Il engagera les études dès la signature du présent contrat et la réquisition y relative auprès de l'office du registre foncier, s'efforcera d'obtenir rapidement le permis de construire et, après son obtention, exécutera sans délai les travaux de construction. Si lesdits travaux ne sont pas entrepris dans un délai d'un an à compter de l'obtention du permis de construire et que le superficiant n'accorde aucune prolongation, celui-ci est en droit d'exiger la rétrocession du droit de superficie. Dans un tel cas, il n'est tenu de verser aucun dédommagement.

La réalisation des constructions en droit de superficie est en outre soumise aux charges suivantes:

– ...

- Au sein du périmètre cédé en droit de superficie, le superficiaire est tenu de tolérer la pose et le passage de conduites (égouts, gaz, eau, électricité et autres) ainsi que les installations publiques correspondantes, dans la mesure où cela ne porte pas excessivement préjudice à ses constructions.
- Le superficiant ne garantit en principe pas que le bien-fonds offre un sol de fondation approprié, mais assure en revanche qu'à sa connaissance, la parcelle en droit de superficie n'est pas polluée. Si le superficiaire tombe sur un site contaminé, il peut exiger du superficiant qu'il prenne en charge les coûts d'assainissement, et résilier le contrat si celui-ci ne le fait pas.

...

Retour ordinaire:

En cas de retour ordinaire, c'est-à-dire d'extinction du droit de superficie du fait de son arrivée à échéance ou d'une convention entre les parties, l'ensemble des bâtiments et installations sis sur la parcelle passent aux mains du superficiant.

Si lesdits bâtiments et installations ne sont pas dépourvus de toute valeur au moment de l'extinction du droit de superficie, le superficiant est tenu de verser au superficiaire une indemnité pour leur reprise. L'indemnité de retour est exigible le jour où le droit de superficie s'éteint ou est rétrocédé au superficiant. Pour déterminer le montant de l'indemnité de retour, les parties s'accordent sur les modalités suivantes:

Le calcul se base sur la valeur de marché de l'immeuble, sur la valeur intrinsèque des constructions et sur la valeur absolue du terrain au moment de la conclusion du contrat de droit de superficie. L'indemnité de retour correspond à la part de la valeur de marché de l'immeuble qui correspond à la part de la somme entre valeur intrinsèque des constructions et valeur absolue du terrain que représente la valeur intrinsèque des constructions, et qui se détermine selon la formule suivante:

...

Retour anticipé:

Le superficiant est en droit d'exiger que le droit de superficie lui soit transféré avec tous les droits et charges qui y sont attachés si le superficiaire excède gravement le droit de superficie qui lui est octroyé ou viole gravement ses obligations contractuelles (réalisation de constructions inadmissibles, utilisation illicite des constructions et des surfaces non bâties, non-versement de la rente de superficie, etc.). Le retour anticipé du droit de superficie au superficiant requiert une mise en demeure et le superficiaire doit en être menacé par écrit au moins six mois à l'avance.

Rente de superficie:

...

Autres obligations et clause d'astreinte:

Si des servitudes ou d'autres droits devaient se révéler nécessaires en lien avec le droit de superficie, le superficiaire s'engage par avance à fournir en bonne et due forme toutes les déclarations requises. S'il n'est pas possible de faire en sorte que les dispositions du présent contrat soient constitutives du droit de superficie (voir article 779b CC) ou soient inscrites au registre foncier, le superficiaire est tenu d'astreindre un éventuel successeur en droit à toutes les dispositions de ce contrat, y compris à la clause d'astreinte. Cette clause s'applique aussi en cas d'octroi de droits de préemption, d'emption, de réméré et de retour en cas de donation.

**Groupe de travail «Concours d'études pour architectes/ingénieurs et investisseurs»
Commission des concours et des mandats d'étude parallèles SIA 142/143:**

Publication: février 2007

Membres: Heinrich Schachenmann, architecte/aménagiste, Küttigkofen, membre Commission SIA 142
Heinz Schöttli, architecte, Schaffhouse, membre Commission SIA 142
Beat Suter, aménagiste, Brugg, membre Commission SIA 142
Bruno Trinkler, architecte, Bâle, membre Commission SIA 142

Accompagnement: Klaus Fischli, architecte, secrétariat général SIA

1ère révision: mars 2012

Membres: Bruno Trinkler, architecte, Bâle, membre Commission SIA 142/143
Regina Gonthier, architecte, Berne, vice-présidente Commission SIA 142/143
Alain Roserens, architecte, Zurich, membre Commission SIA 142/143
Beat Suter, aménagiste, Brugg, membre Commission SIA 142/143
Frank Zierau, architecte, Zurich, membre Commission SIA 142/143

Accompagnement: Jean-Pierre Wymann, architecte, membre Commission SIA 142/143, secrétariat général SIA

Copyright © 2017 by SIA Zurich

Tous les droits de reproduction, même partielle, de copie, intégrale ou partielle (photocopie, microfilm, CD-ROM, etc.), d'enregistrement sur support informatique et de traduction demeurent réservés.