

# FORMATION BATIMENT DURABLE

## ECONOMIE CIRCULAIRE : INVENTARISATION

AUTOMNE 2023

**Retour d'expérience : prescrire l'inventaire réemploi**  
Mentions au cahier des charges type et ambitions de réemploi

Gaëlle RODRIGUEZ & Giulia LARIZZA





- ▶ Cette présentation a comme objectifs de vous partager notre expérience et quelques points d'attention sur... :
  - la démarche et le (retro)planning lié à un marché « inventaire réemploi »
  - la rédaction et le contenu d'un cahier des charges
  - l'analyse des offres



## INVENTAIRE RÉEMPLOI

### ▶ **Quand lancer le marché ?**

- Marché préalable ou à intégrer dans le marché de service principal ?

### ▶ **Clauses types :**

- Type de procédure ?
- Délimitation de la mission
- Critères d'attribution ?
- Prise en compte des inconnues (tranches conditionnelles ? obligation de résultat ? )
- Délais ?

### ▶ **A qui envoyer le cahier spécial des charges ?**

### ▶ **Désignation et Analyse des offres**

- Négociations ?
- Disparité de prix ?
- Interrogation prix anormaux ?

## RETOUR D'EXPÉRIENCES ET LEÇONS TIRÉES

### ▶ Arbre de décision

- Quick Audit préalable et opportunités ?



## Marché préalable ? *Préférable de le lancer antérieurement à la mission principale d'auteur de projet*

### ► Avantages

- Nourrir le projet dès les prémices, ces infos influencent la mission des auteurs de projet
- Clarifier les possibilités et les contraintes de réemploi in situ (p.ex. impact sur l'offre ultérieure des auteurs de projet (budget) : pas possible de s'engager sur un budget ou timing sans avoir les infos relatives au réemploi (tests, quantités, potentialités etc.))
- Définir les exigences minimales du Pouvoir Adjudicateur

**L'inventaire doit mettre en avant les contraintes mais doit aussi nourrir les idées et la créativité des Auteurs de Projet**

### ► Quand le lancer ?

Il est préférable d'avoir le relevé du géomètre.



**Si PAS prévu à l'avance :**

- ▶ A l'étape de la rédaction du cahier des charges Marché de Services :
- ▶ Toujours possible de l'intégrer dans la mission des Auteurs de Projet

Lien direct : mission et livrables à préciser dans le cahier des charges « Marché de Services » et désignation d'une personne référente pour cette thématique

Possibilité de sous-traiter la mission (Possible d'identifier le sous-traitant dès l'offre)

**Cahier des charges déjà publié et finalisé :****Toujours possible de lancer un marché à part en parallèle du Marché de Service**

- ▶ Inconvénients

Cela risque d'être absorbé dans la mission principale des Auteurs de Projet (méthodologie dans un critère mais pas prépondérant)

Limite de modification de l'offre (si aucune ambition n'étaient décrites au départ)



## Type de procédures

- ▶ < 140.000€ : Procédure négociée sans publication préalable
  - Cahier spécial des charges et pas une simple lettre d'invitation à soumissionner

Avantages : Etant donné que les soumissionnaires potentiels ont des niveaux d'expérience très disparate et que les prix en sont souvent le reflet, la négociation est préférable.



## Délimitation de la mission :

### ➤ Objet du marché

#### Exemple :

*Le présent marché vise à la désignation d'un prestataire de services spécialisé dans l'inventaire de réemploi de matériaux. Cet inventaire est à réaliser dans le cadre de la reconversion d'un ancien site industriel en environ 100 logements sociaux, l'aménagement d'espaces semi-publics et la création d'équipements sportifs et collectifs associés. Le maître d'ouvrage souhaite vivement la réutilisation du maximum possible des matériaux existants in situ ou ex situ dans le souci d'une meilleure valorisation des déchets de construction.*

*S'inscrivant en amont d'un marché de services intégrant le concept de l'économie circulaire pour la désignation d'un bureau d'études pluridisciplinaire (architectes, ingénieurs, coordinateur sécurité santé, etc..), le maître d'ouvrage compte annexer cet inventaire aux documents pour servir de base à la mise en concurrence.*

*D'autre part, le maître d'ouvrage souhaite conserver une partie des bâtiments/structures et faire démolir le reste. L'inventaire de réemploi et les tests de déconstruction devra servir de guide dans la méthode de démolition et de valorisation des matériaux.*

*L'inventaire de réemploi à remettre devra être une liste fiable devant permettre aux auteurs de projet d'orienter leur choix dans la conception du projet. Le réemploi des matériaux in situ est la pratique privilégiée pour le projet, cependant le réemploi hors site n'est pas exclu pour autant que le matériau en question ne soit pas adapté pour la première option.*

*Un inventaire intermédiaire devra être transmis à mi-parcours de la mission. Celui-ci portera sur le n° 21 de l'avenue de la Verrerie. Le résultat de cet inventaire intermédiaire servira de base de discussions avant la remise de l'inventaire définitif.*

### ➤ Description du site

### ➤ Description du programme futur – toujours un avantage



### Délimitation de la mission :

- Visite des lieux obligatoire
- Critères d'attribution : note méthodologique

### Exemples :

#### 1. Qualité de la méthode de travail (50%)

*L'analyse de ce critère se fera sur base des moyens techniques et méthodologiques proposés pour mener à bien ces missions. Il s'agit notamment de l'articulation entre les différentes phases de la mission, des outils proposés pour réaliser l'estimation financière des différents scénarios et la méthode proposée pour converger vers le choix d'un scénario préférentiel. Le réalisme et la crédibilité du calendrier prévisionnel par rapport au phasage proposé et du tableau récapitulatif qui répartit les honoraires disponibles pour ce marché entre les différentes composantes de la mission et les différents domaines de compétence de l'équipe. L'analyse de ce critère intègre l'évaluation de la proposition en matière de participation.*

#### 2. Compréhension de la mission (50%)

*L'analyse de ce critère se fera sur base de la pertinence de la lecture du site, de la compréhension des enjeux et du cadre d'évaluation pour analyser le potentiel technique, spatial et programmatique en vue des attendus de la mission et les ambitions spécifiques du maître d'ouvrage.*





## Délimitation de la mission :

### ➤ Critères d'attribution : note méthodologique

#### Exemples :

#### 1. La qualité de la démarche proposée (60% des points)

Le soumissionnaire joint à son offre une note décrivant la méthodologie envisagée pour l'exécution de la mission au regard des exigences reprises en objet du marché.

Il mentionnera principalement :

- la démarche envisagée pour établir son inventaire ;
- un exemple de canevas reprenant les paramètres répertoriés pour un élément type ;
- les moyens à mettre en œuvre pour les tests de déconstruction/dépose nécessaires, hors certification des matériaux (moyens matériels et humains en interne ou en externe). Ces tests concernent les matériaux de finition interne uniquement, ceci dans le but de vérifier la faisabilité de leur démontage.
- les relations qu'il compte mettre en place avec le pouvoir adjudicateur pour le bon accomplissement de la mission dans les délais.

#### 2. Le prix (40% des points)

Pour ce critère, le nombre de points sera attribué suivant la formule :

$$\text{Points } X = \frac{\text{Prix } 0}{\text{Prix } X} \times \text{Points max}$$

Points X : points attribués au soumissionnaire X ;

Prix 0 : prix remis le plus bas ;

Prix X : prix remis par le soumissionnaire X ;

Points max : nombre de points maximum attribué au critère prix (40 pts).



## Délimitation de la mission :

### ➤ Etapes de la mission :

#### ➤ Tranche ferme :

- Inventaire intermédiaire (réajuster le curseur)
- Remise de l'inventaire final
- Séance de présentation pour échanger sur base du document (ou sous forme d'option)

#### ➤ Tranches conditionnelles :

- Tests de démontage

### ➤ Obligation de résultat ?

- Quid si pas de mise en œuvre possible ? Problématique de l'assurance et les questions de stabilité ?

### ➤ Jusqu'où aller dans l'inventaire ? Demander ce qui est récupérable et/ ou comment cela sera réutiliser ?



## A qui envoyer le cahier des charges ? :

- ▶ Listes de prestataires :
  - Circonflexe SCRL
  - Arcadis
  - Drees and Sommers
  - ROTOR
  - Batiterre S.C
  - Vescobel / Retrival
  - VK engineering SA
  - AT Osborne
  - Ceraa
  - Cenergie

Liste non exhaustive mais basée sur les marchés actuels de la SLRB



### Comment analyser les offres et désigner ?

- ▶ Négociation ?
- ▶ Disparité des prix ?
- ▶ Interrogation sur les prix (anormaux) ?



## INVENTAIRE RÉEMPLOI

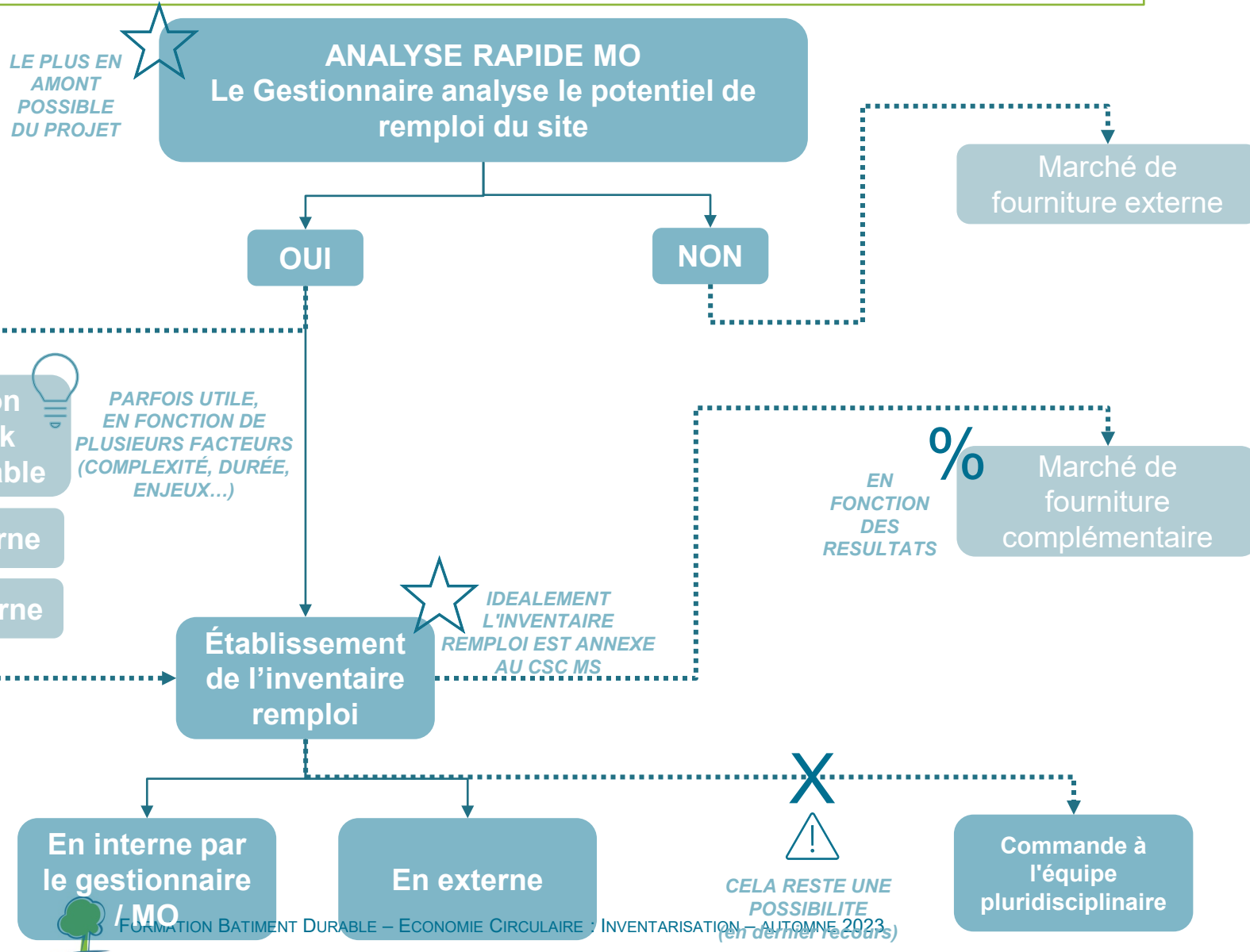
- ▶ Quand lancer le marché ?
  - Marché préalable ou à intégrer dans le marché de service principal ?
- ▶ Clauses types :
  - Type de procédure ?
  - Délimitation de la mission
  - Critères d'attribution ?
  - Prise en compte des inconnues (tranches conditionnelles ? obligation de résultat ? )
  - Délais ?
- ▶ A qui envoyer le cahier spécial des charges ?
- ▶ Désignation et Analyse des offres
  - Négociations ?
  - Disparité de prix ?
  - Interrogation prix anormaux ?

## RETOUR D'EXPÉRIENCES ET LEÇONS TIRÉES

- ▶ **Arbre de décision**
  - Quick Audit préalable et opportunités ?



- Retour d'expériences et leçons tirées > Arbre de décision inventaire



**Gaëlle Rodriguez**

Juriste

SLRB

 + 32 2 533 19 89 grodriguez@slrb.brussels**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting**Giulia LARIZZA**

Architecte

SLRB

 + 32 2 430 66 78 glarizza@slrb.brussels**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**