
AIDE-MÉMOIRE

APPEL D'OFFRES POUR LES TRAVAUX
SUR LES CHANTIERS DE LA CPC

PRU/FL/50.011/187479/V4

SOMMAIRE

1. Principes de base

- 1.1 Transparence
- 1.2 Non-discrimination et égalité de traitement
- 1.3 Confidentialité et droits d'auteur
- 1.4 Choix des critères
- 1.5 Encouragement de l'innovation
- 1.6 Résumé du déroulement du processus de soumission

2. Conditions de participation et critères de recevabilité

- 2.1 Conditions de participation
 - 2.1.1 Qualité pour soumissionner
 - 2.1.2 Respect des conditions générales, légales et conventionnelles
 - 2.1.3 Paiement des cotisations
 - 2.1.4 Consortiums, sous-traitance et emplois temporaires
- 2.2 Conditions de recevabilité de l'offre
 - 2.2.1 Respect des délais
 - 2.2.2 Respect de la forme
 - 2.2.3 Conformité de l'offre
 - 2.2.4 Confidentialité et interdiction de contact
 - 2.2.5 Demande de renseignements complémentaires
- 2.3 Critères d'adjudication
 - 2.3.1 Examen du respect des exigences de forme
 - 2.3.2 Examen du contenu des offres
- 2.4 Traitement des soumissions
 - 2.4.1 Confidentialité de la correspondance
 - 2.4.2 Protocole à suivre

3. Critères d'adjudication

- 3.1 Examen du respect des exigences de forme
- 3.2 Examen du contenu des offres

- 3.2.1 Coûts
- 3.2.2 Effectifs
- 3.2.3 Qualité de l'offre
- 3.2.4 Volume des travaux déjà adjugés

4. Procédure de soumission et d'adjudication

- 4.1 Phase préparatoire
- 4.2 Phase d'appel d'offres
- 4.3 Phase de prise de décision

1. PRINCIPES DE BASE

1.1 Transparence

Dans le cadre de la procédure d'appel d'offres jusqu'à l'adjudication des travaux, la Caisse de prévoyance de la construction (« CPC ») agit de manière transparente, objective et impartiale.

Ainsi, tout au long du processus d'adjudication, la CPC permet l'accessibilité aux informations utiles et nécessaires à chaque entreprise soumissionnaire et œuvre pour une rendre leur contenu plus aisément compréhensible. Elle établit des règles précises et stables pour chacun des appels d'offres afin qu'une offre valable et répondant aux exigences soit présentée.

Les conditions d'admission et de participation à la soumission liées à l'entreprise et à l'offre, les critères d'aptitude ainsi que les différents critères d'adjudication (voir point 2), devront permettre à la CPC de déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse.

1.2 Non-discrimination et égalité de traitement

Toute discrimination des entreprises soumissionnaires répondant aux critères de recevabilité, est interdite.

La CPC veille, à ce que le principe de l'égalité de traitement soit garanti à toutes les entreprises soumissionnaires et dans toutes les phases de la procédure.

Elle prend, en outre, des mesures pour éviter tout conflit d'intérêts, ententes et comportements déloyaux. Elle veille non seulement à ce qu'une libre concurrence soit garantie entre les soumissionnaires, mais aussi que ceux-ci respectent les dispositions relatives à la protection sociales des travailleurs et aux conditions de travail applicables à Genève dans leur secteur d'activité.

1.3 Confidentialité et droits d'auteur

La CPC s'engage à traiter de manière confidentielle les informations mises à disposition par les entreprises soumissionnaires, en particulier les secrets d'affaires et de fabrication. Demeurent réservées, les informations publiées après l'adjudication, ainsi que les renseignements à donner en vertu de la procédure propre à la CPC.

Les travaux et délibérations concernant l'évaluation des offres sont confidentiels.

Les soumissionnaires conservent leurs droits d'auteur sur tous les documents, pièces ou supports qu'ils transmettent à l'autorité adjudicatrice. En revanche, les documents élaborés par l'adjudicataire deviennent propriété de la CPC dès l'adjudication. La CPC peut alors les utiliser librement.

1.4 Choix des critères

La CPC choisit des critères objectifs, vérifiables et pertinents par rapport à la soumission proposée. Elle énonce ces critères de manière claire au moment de l'appel d'offres et ceux-ci figurent au chapitre 3 du présent Aide-mémoire. La CPC se réserve toutefois l'opportunité de modifier ou d'ajouter des critères en fonction de la nature de la soumission.

La CPC adjudgera les travaux à l'entreprise qui aura présenté l'offre la moins disante et, en cas d'un grand nombre de retours de soumission, l'« offre qui présente le prix juste ». La CPC privilégie ainsi l'offre qui présente le meilleur rapport qualité/prix en tenant compte des coûts de la construction réels et de la marge de l'entrepreneur.

Cela étant, la CPC se réserve le droit d'écarter une offre anormalement basse dont le contenu et les informations fournies n'en justifient pas le prix. Le fait d'avoir rendu l'offre la plus avantageuse économiquement ne donne ainsi pas automatiquement droit, au soumissionnaire d'obtenir l'adjudication des travaux.

Enfin, la CPC s'efforce de faire travailler un grand nombre d'entreprises membres et tient compte, lors de l'adjudication, du volume d'affaires déjà réalisé avec les entreprises soumissionnaires.

1.5 Encouragement de l'innovation

La CPC encourage l'élaboration de variantes créatives ou innovatrices qui peuvent faire avancer les techniques de construction ou l'utilisation de nouveaux matériaux ou procédés.

Toutefois, pour être recevable, la variante doit être accompagnée par la soumission initiale dûment remplie.

1.6 Résumé du déroulement du processus de soumission

En résumé : la CPC élabore les documents de soumission et invite ses membres à s'inscrire pour l'appel d'offre. Le Secrétariat de la CPC transmet ensuite les documents de soumission aux entreprises inscrites.

Les entreprises qui participent à la soumission transmettent au Secrétariat de la CPC, sous pli fermé et confidentiel, leur offre. Ces enveloppes fermées sont ouvertes à une date prédéterminée par le Comité d'investissement immobilier, lors d'une séance d'ouverture des soumissions. Les offres et le procès-verbal d'ouverture sont remis aux mandataires pour analyse.

Une séance d'adjudication aura lieu après analyse complète des offres.

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION ET CRITÈRES DE RECEVABILITÉ

2.1 Conditions de participation

2.1.1 Qualité pour soumissionner

Les entreprises affiliées à la CPC ou les artisans sans personnel, revêtant la qualité de membres des associations du GAP (à savoir l'ACM, le GGE et le SPM), sont autorisés à soumissionner.

Le Comité d'investissement immobilier peut aussi étendre le cercle des soumissionnaires ou inviter des tiers à participer à un appel d'offres de la CPC, selon des circonstances particulières propres, de même, lorsque la spécialité des travaux à fournir requiert des compétences spécifiques qui ne ressortent pas aux entreprises ou artisans affiliés. En particulier, la CPC se réserve le droit d'inviter des entreprises non-membres si le quorum de 5 entreprises soumissionnaires n'est pas atteint.

2.1.2 Respect des conditions générales, légales et conventionnelles

Le Comité d'investissement immobilier s'assure que les soumissionnaires remplissent les conditions générales de participation, telles que le respect des dispositions relatives à la protection des travailleurs, le respect des conventions collectives de travail, le paiement des impôts et des cotisations sociales dus, le respect de l'égalité entre femmes et hommes et la renonciation aux ententes. Référence est ainsi faite aux principes de base énoncés au chapitre 1 du présent Aide-mémoire.

2.1.3 Paiement des cotisations

L'entreprise soumissionnaire doit être à jour avec le paiement des cotisations sociales en faveur de son personnel, dont elle s'acquitte auprès de son association patronale, de sa Caisse de compensation ainsi que de la CPC.

2.1.4 Consortiums, sous-traitance et emplois temporaires

i) Principe :

Les entreprises soumissionnaires s'engagent à faire exécuter, avec leur propre personnel, les prestations pour lesquelles ils rendent une offre. Sont réservés et soumis à autorisation à certaines conditions, la création de consortiums, la sous-traitance, ainsi que l'emploi de travailleurs temporaires.

ii) Conditions d'admissibilité du consortium, de la sous-traitance et du recours à la main-d'œuvre temporaire :

Les consortiums, la sous-traitance technique ainsi que le recours à la main-d'œuvre temporaire sont autorisés, à condition d'être annoncés à la réception de la remise des dossiers d'appels d'offres. Ils sont soumis à l'approbation du Comité et de l'architecte-conseil, tant quant au principe que quant à l'identité des entreprises concernées et des sous-traitants.

En cas de non-respect de cette clause ou d'annonce tardive, le consortium, la sous-traitance, ainsi que l'emploi de travailleurs temporaires ne seront pas pris en compte dans l'examen de la soumission, ce qui a pour conséquence que l'entreprise sera considérée comme s'engageant elle-même, avec son propre personnel, à exécuter les prestations en cause. Si la création d'un consortium, ou le recours à la sous-traitance ou à du personnel temporaire intervient en cours d'exécution des travaux, le Comité se réserve le droit de résilier immédiatement le contrat d'entreprise et de demander des dommages et intérêts en sus d'une éventuelle pénalité.

Ne remplissent pas les conditions d'admissibilité :

- les entreprises et sous-traitants, non membres de la CPC et des associations affiliées, soit l'ACM, le GGE et le SPM (« GAP ») ou qui n'ont pas leur siège social à Genève.
- les entreprises sous-traitantes qui ne disposent pas d'une capacité suffisante (personnel, locaux d'exploitation, etc.) pour effectuer les travaux pour lesquels elles sont mandatées.

En tout état, est prohibée la sous-traitance en cascade : toute entreprise sous-traitante autorisée selon ce chapitre a l'interdiction formelle de sous-traiter une nouvelle fois toute ou partie des travaux qui leur sont confiés.

2.2 CONDITIONS DE RECEVABILITÉ DE L'OFFRE

2.2.1 Respect des délais

Les dossiers d'appel d'offres doivent avoir été réceptionnés par le Secrétariat de la CPC, au plus tard, le dernier jour de l'échéance fixée dans le document de soumission.

L'offre et les prix rendus doivent être valables pendant 6 mois après la date de retour de la soumission.

2.2.2 Respect de la forme

Les dossiers d'appel d'offres doivent être remis conformément aux indications figurant dans les documents de soumission.

Les offres partielles sont, en principe, refusées et exclues, sous réserve d'une décision contraire du comité d'investissement immobilier qui doit figurer sur les documents de soumission.

En complément à leur offre, les entreprises soumissionnaires doivent remettre tout document utile permettant de certifier qu'elles sont en ordre et à jour avec leurs obligations conventionnelles et sociales, ainsi que fiscales pour ce qui concerne l'impôt à la source.

Finalement, l'offre doit impérativement être remise à la CPC dans une enveloppe fermée portant la date, le numéro d'identification de la soumission ainsi que le nom du soumissionnaire. Cette enveloppe doit être acheminée par porteur, ou être insérée dans une enveloppe adressée au Secrétariat de la CPC, 8 Rue de la Rôtisserie, 1204 Genève.

2.2.3 Conformité de l'offre

Les délais mentionnés dans les documents de soumission (planning) sont impératifs.

La soumission rendue doit être conforme à l'appel d'offre : en ce qui concerne le retour de soumission et les calculs, cela doit correspondre à ce qui a été demandé, sans changement de méthode, ni de matériaux.

Toutefois, l'entreprise a le droit de proposer et remettre des variantes, en plus de la soumission de base. Ainsi, les éventuelles variantes doivent être proposées en marge de l'offre principale et ne dispensent pas le soumissionnaire de son obligation de rendre une offre principale complète.

2.2.4 Confidentialité et interdiction de contact

Aucune information complémentaire à l'appel d'offres ne sera donnée par le maître d'ouvrage et les soumissionnaires ont l'interdiction absolue de le contacter. En cas de besoin, les interlocuteurs sont exclusivement les mandataires et le pilote.

Pour toute question ou remarque concernant les documents de soumission, une demande écrite doit être formulée à l'attention des mandataires et du pilote.

2.2.5 Demande de renseignements complémentaires

La CPC se réserve le droit de poser des questions aux entreprises soumissionnaires à tout moment du processus d'adjudication, en particulier s'agissant du calcul des prix, de l'estimation de la main d'œuvre nécessaire, des matériaux ainsi que des procédés de travail. En outre, la CPC peut demander en sus aux entreprises soumissionnaires des références sur des travaux antérieurs à tout moment.

3. CRITÈRES D'ADJUDICATION

3.1 Examen du respect des exigences de forme

Les offres sont examinées sous l'aspect de leur conformité avec les exigences formelles :

- Conditions de participation (chapitre 2.1.) ;
- Délais (sous-chapitre 2.2.1) ;
- Forme (sous-chapitre 2.2.2) ;
- Retour de l'offre en enveloppe fermée (sous-chapitre 2.2.2) ;
- Conformité de l'offre (sous-chapitre 2.2.3).

3.2 Examen du contenu des offres

Les offres sont examinées sur la base des trois critères d'adjudication suivants :

- i) les coûts (cf. 3.2.1) ii) les effectifs (cf. 3.2.2) iii) la qualité (cf. 3.2.3)
- iv) le volume déjà adjudgé (cf. 3.2.4)

3.2.1 Coûts

- a) Dans le cadre de l'évaluation de l'offre, la CPC privilégie l'offre économiquement la plus avantageuses, en appliquant la méthode du moins-disant.

La CPC évalue toute offre pour détecter des offres anormalement basses et privilégie les offres pour lesquelles les pris de revient de l'entrepreneur ont été calculés de manière plausible et cohérente.

- b) Dans l'hypothèse où seulement 1 à 3 entreprises rendent une soumission, la CPC peut appliquer la méthode du « livre ouvert » et, ce faisant, demander à l'entreprise de fournir notamment les informations concernant le budget heures pour la main d'œuvre, les coûts des matériaux, les coûts ou le pourcentage des frais généraux ainsi que les coûts d'installation de chantier. Les architectes vérifient notamment la vraisemblance du prix rendu. La CPC se réserve également le droit de faire établir un calcul de prix directement ou par un tiers professionnellement qualifié. L'entreprise peut également être amenée à fournir des informations concernant la méthode de travail pour détecter si celle-ci a une influence significative sur le prix.
- c) En cas de réception de plus de 10 offres, ou en présence d'un écart de plus de 20% entre l'offre la moins chère et la suivante, la Caisse applique la méthode du « prix juste ».

Pour déterminer le « juste prix », la CPC procède comme suit :

- a) La méthode du « juste prix » ne s'applique pas lorsqu'il y a moins de 10 retours de soumission. Dans ce cas, c'est le critère du prix bas, plausible et justifié, qui est retenu sous réserve des effectifs et de la qualité de l'offre.
- b) Calcul de la moyenne arithmétique de toutes les valeurs de la liste des offres retenues après l'examen du respect des exigences de forme, selon la formule suivante :

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Les valeurs « x » représentent les prix arrêtés nets et « n » le nombre total des valeurs (= les soumissions retenues).

- c) La moyenne 1 ainsi obtenue est ajoutée à la valeur la plus basse des soumissions retenues et la moyenne arithmétique entre ces deux valeurs est calculée, soit la moyenne 2.

- d) L'offre qui a le plus petit écart par rapport à cette deuxième moyenne, vers le haut (écart 1) comme vers le bas (écart 2), est retenue. En cas d'égalité des offres, le travail est adjugé à l'entreprise qui n'a pas encore eu de mandat pour la CPC. S'il y a toujours égalité, la CPC tire au sort.

Exemple :

Entreprises	Montant total net
Entreprise 1	10'900
Entreprise 2	13'260
Entreprise 3	14'640
Entreprise 4	15'320
Entreprise 5	16'700
Entreprise 6	17'080
Entreprise 7	17'700
Entreprise 8	19'300
Entreprise 9	22'000
Entreprise 10	23'000
Entreprise 11	23'000
Entreprise 12	23'300
Entreprise 13	37'400

$$\text{Moyenne 1} = \text{somme (entreprise 1 à entreprise 13)} / 13 = 253'600 / 13 = 19'508$$

$$\text{Moyenne 2} = (\text{moyenne 1} + \text{entreprise 1}) / 2 = 30'408 / 2 = 15'204$$

$$\text{Ecart 1} = \text{envers entreprise immédiatement plus chère (= entreprise 4)} = 15'320 - 15'204 = 116$$

$$\text{Ecart 2} = \text{envers l'entreprise immédiatement moins chère (= entreprise 3)} = 15'204 - 14'640 = 564$$

$$\text{Adjudication} = \text{entreprise 4} = \boxed{15'320}$$

- e) Si la CPC a fait appel à des entreprises non-membres (par ex. nombre insuffisant de membres GAP qui exécutent le travail demandé), elle se réserve le droit de préférer l'entreprise membre, pour autant que l'écart de prix entre elle et le non-membre ne dépasse pas 5%.

3.2.2 Effectifs

L'entreprise doit disposer des moyens en ressources humaines pour exécuter les travaux, ou avoir annoncé d'éventuels sous-traitants, consortiums ou main-d'œuvre temporaire, ou encore fournir toute information utile sur l'organisation du travail.

Cela étant, la CPC se réserve le droit de faire peser dans la balance le fait qu'une entreprise effectue le travail par ses propres moyens, au lieu d'avoir recours à la sous-traitance ou à un grand nombre d'employés temporaires.

3.2.3 Qualité de l'offre

Le travail demandé doit avoir été bien compris dans sa complexité technique, ainsi que dans la planification dans le temps. L'entreprise doit être capable d'effectuer ces travaux.

3.2.4 Volume des travaux déjà adjugés

La CPC tient compte du volume déjà adjugé au soumissionnaire dans le cadre des projets de construction ou de rénovation sur les cinq dernières années, en tenant compte des effectifs du soumissionnaire et du type de travaux.

Pour autant que les critères effectifs et qualité de l'offre soient satisfaits, la CPC peut ainsi s'écarter du principe de l'adjudication au moins disant pour privilégier l'attribution de travaux de construction et rénovation de manière équitable sur les membres de la Caisse.

4. PROCÉDURE DE SOUMISSION ET D'ADJUDICATION

La CPC applique le processus suivant :

4.1 Phase préparatoire

- Etape 1 :

Définition architecturale des travaux par les mandataires* de la CPC, y.c. le planning dans le temps (délai pour le retour des offres ; délai pour la décision ; délai de commande et délai d'exécution).

Décision par la CPC des lots à mettre en soumission.

- Etape 2 :

Etablissement des documents de soumission par les mandataires* de la CPC.

Calcul du prix de référence et budget des travaux par les mandataires* de la CPC.

- Etape 3 :

Approbation des documents de soumission par la CPC.

Définition par la CPC du cercle d'entreprises invitées à soumissionner (quels métiers ; ouverture à l'extérieur ou non).

Définition d'un numéro de soumission et inscription dans le registre des appels d'offre.

4.2 Phase d'appel d'offres

- Etape 4 :

Envoi par le Secrétariat de la CPC d'une information aux entreprises destinataires, les invitant à s'inscrire pour obtenir les documents de soumission.

- Etape 5 :

En fonction du nombre d'entreprises destinataires inscrites après une semaine, examen par le Comité de la nécessité de faire un rappel ou d'inviter d'entreprises non-membres. Si besoin, répétition de l'étape 4.

- Etape 6 :
Etablissement des offres, et éventuellement des variantes, par les entreprises soumissionnaires.

Retour des offres dans un pli fermé au secrétariat de la CPC.

- Etape 7 :
Ouverture des enveloppes par le Comité d'investissement immobilier de la CPC lors d'une séance plénière.

Etablissement du procès-verbal d'ouverture des soumissions.

Transmission des soumissions et du tableau récapitulatif aux mandataires* de la CPC ainsi qu'au Secrétariat de la CPC.

4.3 Phase de prise de décision

- Etape 8 :
Vérification des offres par les mandataires* de la CPC (critères de recevabilité).

Vérification des offres par les mandataires* de la CPC (critères d'adjudication).

Etablissement d'un tableau récapitulatif par les mandataires*.

- Etape 9 :
Présentation des offres reçues par les mandataires* de la CPC.

Décision par le Comité d'investissement immobilier de la CPC.

- Etape 10 :
Etablissement du contrat d'adjudication par les mandataires* de la CPC.

Signature du contrat d'adjudication par la CPC ou son Maître d'ouvrage délégué.

Communication aux entreprises.

* = Architecte, ingénieur, direction des travaux, autres spécialistes consultés.