



Harmony Doumont – Consultant en matière d'analyse et d'attribution de marchés publics – h.doumont@dla3.be

La vérification et l'examen des prix en pratique

Pour rappel, la vérification des prix (article 35 de l'AR du 18/04/2017) est obligatoire dans tous les marchés. Quant à l'examen des prix ou des coûts (article 36 de l'AR du 18/04/2017), la situation est plus complexe. Il faut bien distinguer l'examen du montant global de l'examen des prix unitaires. Le tout étant noyé dans le même article, il faut bien reconnaître qu'une lecture répétée est indispensable pour bien différencier le traitement à réserver à l'examen du montant global de celui réservé aux prix unitaires.

Sauf dispositions contraires dans les documents du marché, l'examen des prix unitaires et globaux n'est pas applicable en procédure concurrentielle avec négociation, procédure négociée directe avec publication préalable et en procédure négociée sans publication préalable pour un marché dont le montant estimé est inférieur à 500 000€¹.

→ La vérification des prix reste néanmoins obligatoire.

Que dit la réglementation? Néanmoins, dans le cadre de ce calcul [la moyenne], le pouvoir adjudicateur **peut décider de ne pas tenir compte** des offres manifestement irrégulières.

Dans la pratique, si l'irrégularité tend à avoir un effet sur le montant total de l'offre, il est alors préférable de ne pas tenir compte de l'offre irrégulière, et de motiver cette décision dans le rapport d'analyse.

Exemple 1 : s'il manque le justificatif du coût de la sécurité et santé dans les documents de l'offre, il réside alors un doute raisonnable sur le fait que le montant réservé à cet effet soit, ou ne soit pas, compris dans l'ensemble des prix unitaires, et donc dans le montant global. Dans ce cas, on peut ne pas tenir compte de l'offre irrégulière.

Exemple 2 : s'il manque l'attestation de visite n'engendrant aucune incidence sur le montant global, on peut, dans ce cas, tenir compte de l'offre irrégulière.

Dans l'hypothèse où les quatre conditions susmentionnées sont remplies, il y a lieu de calculer la moyenne et de vérifier qu'aucune offre «sélectionnée» ne se situe en-deçà des 15% par rapport à la moyenne. Pour calculer cette moyenne, la législation édicte une méthode bien précise⁵:

Moins de 4 offres	De 4 à 6 offres	De 7 à au-delà
– Hors des conditions –	En excluant l'offre la plus basse et l'offre la plus élevée.	En excluant à la fois l'offre la plus basse et les offres les plus élevées formant ¼ de l'ensemble des offres déposées ⁶ .

Si une offre se situe en-deçà des 15% par rapport à la moyenne, on questionnera la société concernée pour motif d'un montant global anormalement bas.

L'examen des montants globaux

Selon la législation², les conditions *sine qua non* qui rendent obligatoire l'examen des **montants globaux** sont:

- 1° Marché de travaux ou marché de services dans un secteur sensible à la fraude;
- 2° dont le mode de passation est la procédure ouverte ou restreinte;
- 3° en fonction de la définition et de la pondération des critères d'attribution:
 - a. Soit quand le marché ne prévoit qu'un seul critère = le prix;
 - b. Soit, lorsque le marché prévoit plusieurs critères, quand le critère «prix» pèse au moins 50% des critères;
- 4° et enfin, pour autant qu'au moins 4 offres soient prises en considération³.

Si les trois premières conditions sont aisément identifiables dans les documents du marché, la quatrième condition demande un minimum d'analyse. S'il semble cohérent que l'on tienne compte des offres sélectionnées (ou provisoirement sélectionnées), c'est moins évident pour une offre qui aurait été frappée d'irrégularité substantielle. Faut-il la prendre en considération ou non?

Notion de poste négligeable, selon le SPW :



Le pouvoir adjudicateur n'est pas tenu de demander de justifications des prix de postes négligeables. L'obligation de lancer la procédure de justification de prix ne porte donc que sur les postes non négligeables.

Le caractère négligeable d'un poste n'est pas autrement défini ou illustré par le législateur qui indique que ce-

lui-ci doit être déterminé in concreto pour chaque marché considéré.

Comment identifier les postes non négligeables ? Soit par la détermination d'un pourcentage que doit représenter

un poste par rapport au montant total de l'offre

pour être qualifié de non négligeable, soit en fonction de l'objet du poste et de son importance. Si un seuil est défini, il est conseillé d'adapter celui-ci :

- Dans le cas d'un métré comprenant un nombre élevé de postes, afin d'éviter que les postes non négligeables ne représentent qu'une petite part du marché ;
- Pour les postes susceptibles d'une forte variation de quantités (postes liés aux fondations, au traitement et à l'évacuation des déchets, à la signalisation, ...), afin d'éviter que des prix anormaux ne soient pas analysés pour des postes au départ négligeables mais devenus, en cours d'exécution, des postes importants.

L'examen des prix unitaires

Concernant l'examen des prix unitaires, la réglementation a introduit la notion de **poste négligeable**.

Mais... Quand faut-il considérer qu'un poste est non négligeable, tout en s'assurant que le grand principe d'égalité de traitement entre les soumissionnaires soit toujours bien respecté ?

En guise d'aide précieuse, on peut noter que le Service Public de Wallonie a publié un guide abordant la vérification des prix de manière très détaillée. Ce dernier apporte notamment quelques conseils pour aborder ce sujet (voir encadré ci-dessus).

Si on suit les recommandations du guide, pour identifier les postes non négligeables, ce dernier propose notamment la détermination d'un pourcentage que doit représenter un poste par rapport au montant total. Voyons comment mettre en pratique cette recommandation.

1° Etablir un tableau renseignant, d'une part la moyenne de tous les prix unitaires, et d'autre part, ce que représentent 85 % et 115 % de la moyenne. A noter aussi que les « 85 % » et « 115 % » ne sont pas imposés par la réglementation, ils peuvent donc être adaptés aux différents marchés en fixant, par exemple 70 % et 130 %.

	85%	Moyenne des prix unitaires	115%
Poste 1	127,50€	150,00€	172,50€
Poste 2	1 700,00€	2 000,00€	2 300,00€
Poste 3	12 750,00€	15 000,00€	17 250,00€
(...)	(...)	(...)	(...)

2° Pour chaque offre prise individuellement, déterminer le pourcentage d'écart entre le prix unitaire de l'offre analysée par rapport à la moyenne établie à l'étape 1. Tous les postes dont le pourcentage d'écart se situe en-deçà des 85 % ou au-delà des 115 % par rapport à la moyenne sont présumés anormaux.

	Quant.	Entreprise A			Entreprise B			Entreprise C		
		Ecart P.U.	P.U.	Total	Ecart P.U.	P.U.	Total	Ecart P.U.	P.U.	Total
Poste 1	10 Pce	100 %	150€	1 500€	133 %	200€	2 000€	66 %	100€	1 000€
Poste 2	10 Pce	75 %	1 500€	15 000€	125 %	2 500€	25 000€	100 %	2 000€	20 000€
Poste 3	1 Pce	66 %	10 000€	10 000€	106 %	16 000€	16 000€	126 %	19 000€	19 000€

^[1] Art. 36 §6 de l'A.R. du 18/04/2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques

^[2] Art. 36 §4 de l'A.R. du 18/04/2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques

^[3] Bien que l'on puisse également mentionner, en tant que condition, l'éventualité où les documents du marché rendent l'article 36 et l'examen des montants globaux d'application.

^[4] Art. 36 §4, alinéa 4 de l'A.R. du 18/04/2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques

^[5] Art. 36 §4, alinéa 2 de l'A.R. du 18/04/2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques

^[6] En cas de chiffre non divisible par 4, le quart est arrondi à l'unité supérieure.

	Quant.	Entreprise A			Entreprise B			Entreprise C				
		Ecart P.U.	P.U.	Total	Ecart P.U.	P.U.	Total	Ecart P.U.	P.U.	Total		
Poste 1	10 Pce	100 %	150€	1 500€	133 %	200€	2 000€	66 %	100€	1 000€		
Poste 2	10 Pce	75 %	1 500€	15 000€	125 %	2 500€	25 000€	100 %	2 000€	20 000€		
Poste 3	1 Pce	66 %	10 000€	10 000€	106 %	16 000€	16 000€	126 %	19 000€	19 000€		
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		
Montant total de l'offre :				100 000€	Montant total de l'offre :			110 000€	Montant total de l'offre :			115 000€
Seuil :		5%	5 000€	Seuil :	5%	5 500€	Seuil :	5%	5 750€	Seuil :	5%	5 750€

3° C'est maintenant que nous allons différencier les postes négligeables de ceux qui sont réputés non négligeables. Pour identifier les postes non-négligeables de l'offre d'un soumissionnaire, il faut déterminer un pourcentage du montant total de l'offre et observer où se situe le montant total de chaque poste par rapport à ce seuil. En se focalisant sur les postes apparaissant comme étant anormalement haut ou bas identifiés à la deuxième étape de cette méthode, si le montant total du poste reste en-deçà du seuil, le poste est considéré comme étant négligeable ; par contre, si le montant total du poste est supérieur au seuil fixé, le poste est alors considéré comme étant non négligeable, enclenchant la procédure de justification de prix.

- Entreprise A : Elle sera questionnée sur les postes 2 et 3 car leurs totaux dépassent le seuil de 5 000€.
- Entreprise B : Elle sera questionnée uniquement sur le poste 2. Pour le poste 1, malgré le fait qu'il affiche un caractère anormalement haut (133 %), son montant total (2 000€) reste inférieur à 5 500€.

→ Entreprise C : Elle sera questionnée uniquement sur le poste 3. Pour le poste 1, malgré le fait qu'il affiche un caractère anormalement bas (66 %), son montant total (1 000€) reste inférieur à 5 750€.

On rappelle un élément très important, en procédure ouverte ou restreinte : la vérification des prix ne peut en aucun cas aboutir à une modification de l'offre.

La méthode développée ci-dessus a pour dessein d'établir une méthode objective qui respecte stricto sensu l'égalité de traitement entre tous les soumissionnaires. Toutefois, comme l'indique le guide du SPW, l'auteur de projet reste libre de s'écarter des résultats de cette méthode en questionnant, en plus, l'un ou l'autre soumissionnaire sur un poste susceptible d'être sujet à de fortes modifications de quantités ; on pourrait penser notamment aux postes fixés en quantité présumée.

Le bâtiment résidentiel le plus haut de Lokeren



L'isolation de façade écologique la plus résistante au feu

« Utiliser Rockvent Dual est un choix respectueux de l'environnement qui correspond à la politique durable que notre bureau d'architecture veut promouvoir. » Nous devons cette belle déclaration à Bart Vanden Driessche du bureau BLAF Architecten. Outre la recyclabilité de l'isolation en laine de roche, cet architecte vante la résistance au feu optimale des panneaux isolants ROCKWOOL® pour les façades ventilées.

« Nous savions que nous ne voulions pas seulement rendre le bâtiment plus durable et plus économe en matière d'énergie, mais aussi plus vivant et moderne. BLAF Architecten a opté pour les panneaux de façade Premium Metals de Rockpanel, un revêtement métallique brillant coloré sur mesure pour

le client. De plus, l'aspect circulaire a joué un rôle essentiel dans le choix des panneaux isolants de ROCKWOOL : Rockvent Dual. Les produits en laine de roche de basalte sont recyclables à l'infini, sans compromis sur la qualité à court et à long terme. »

Sécurité incendie optimale

« Nous attachons une grande importance à l'utilisation de matériaux écologiquement responsables, comme la laine de roche. En outre, le matériau est ignifuge ; un aspect crucial pour un projet d'une telle hauteur. L'isolation Rockvent Dual est a été testée pour la sécurité incendie en combinaison avec la structure porteuse aluminium et les panneaux de façade Rockpanel. Elle est conforme à la classe européenne de réaction au feu A2. La classe B était exigée, mais nous avons atteint A2-s1, d0 ; l'intégralité de la façade est pratiquement ininflammable et les risques d'incendie liés aux cavités sont réduits au minimum.

« L'appel d'offres spécifiait l'utilisation de laine minérale, et dans ce cas, ROCKWOOL est à coup sûr le meilleur choix en matière de sécurité incendie », explique Pieter den Haese, le directeur régional de Tectum Group. « Dans ce cadre, l'utilisation combinée de Rockvent Dual et de Rockpanel était parfaite. »