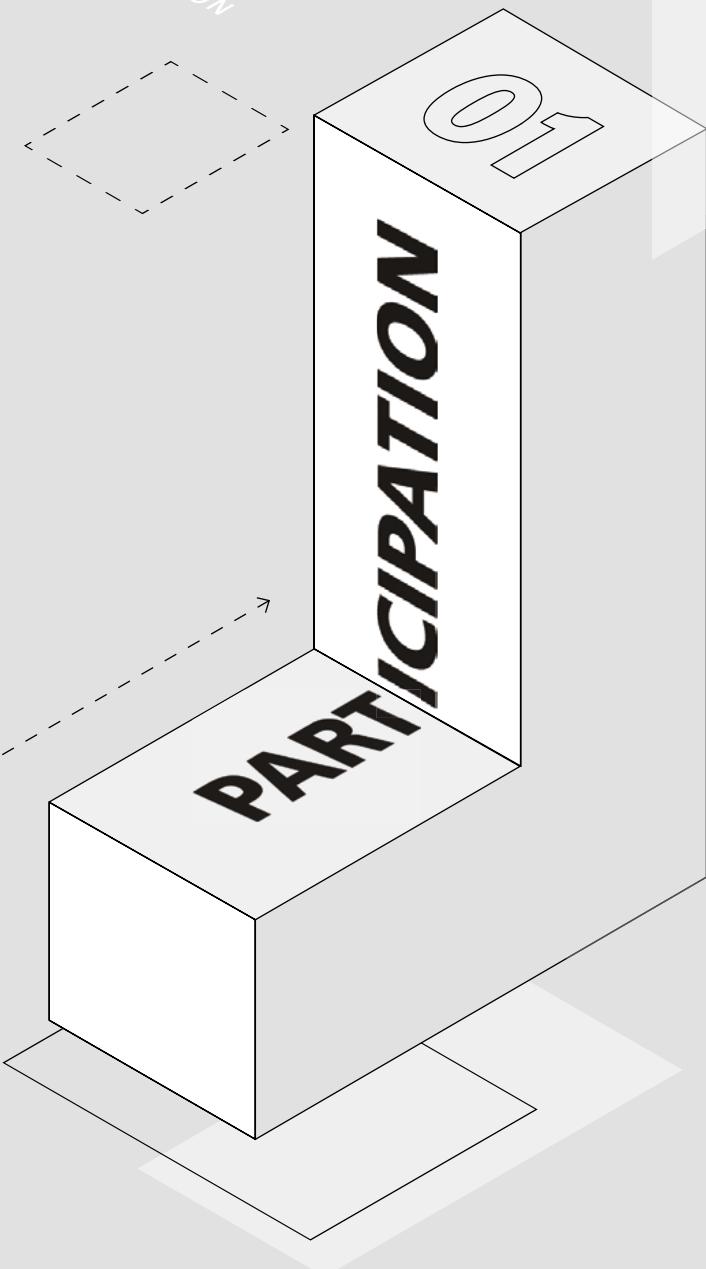


01\_ PARTICIPATION  
02\_ SÉLECTION  
03\_ ATTRIBUTION



## Choix de la procédure, préparation des documents de soumission et lancement de la procédure

### FP.03

Législation et procédures en matière de passation des marchés publics de maîtrise d'oeuvre des architectes, ingénieurs-conseils et autres concepteurs.

### FP.04

Préparation du marché en vue d'une attribution selon le principe Quality Based Selection (QBS) pour les Professions OAI.

### FP.05

Détermination de la valeur du marché de services de maîtrise d'oeuvre.

### FP.06

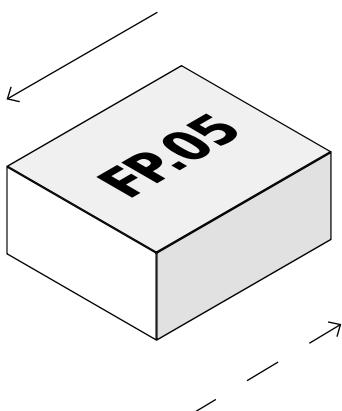
Choix de la procédure et seuils.

### FP.07

Règlement de consultation et cahier des charges.

### FP.08

Publication de l'avis de marché.



# DETERMINATION DE LA VALEUR DU MARCHE DE SERVICES DE MAITRISE D'ŒUVRE

## SOMMAIRE

1. LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANT LA VALEUR DU MARCHÉ
2. ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHÉ PAR OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE
3. LES OUTILS POUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR DU MARCHÉ

*L'estimation de la valeur du marché de services d'architecture et d'ingénierie est une étape (préalable) au lancement de la procédure, étant donné que la valeur du marché influence les choix possibles et les modalités des procédures de mise en concurrence applicables.*

*La détermination de la valeur du marché de maîtrise d'œuvre implique bien entendu en amont une définition du programme et de l'ouvrage projeté. Les honoraires du concepteur seront à évaluer en considération de tous les éléments pertinents (missions et prestations attendues, catégorie de complexité de l'ouvrage, durée prévisible des travaux pour la mission direction, etc....).*

## 1. LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANT LA VALEUR DU MARCHÉ

La première démarche consiste à estimer la valeur du marché.

Pour l'attribution des prestations intellectuelles de conception, le calcul du montant du marché se détermine selon le montant des **honoraires** hors TVA par prestataire de services (par opérateur économique).

La Loi MP précise que « si le pouvoir adjudicateur prévoit des **primes** ou des paiements au profit des candidats ou soumissionnaires, il en tient compte pour calculer la valeur estimée du marché ».

Enfin, le calcul de la valeur estimée d'un marché est fondé sur le montant total payable, hors TVA, estimé par le pouvoir adjudicateur, y compris toute forme d'**option éventuelle** et les éventuelles reconductions des contrats, explicitement mentionnées dans les documents de marché<sup>(1)</sup>.

Pour l'estimation de la valeur du marché de conception, doit notamment être considéré le volume d'heures à prêter et le coût horaire moyen escompté.

<sup>(1)</sup> Cf. Loi MP, Art. 12 (5) a).

## Loi MP : art. 12 (5) k) Estimation de la valeur du marché

Pour les marchés publics de services, la valeur estimée du marché est, selon le cas, calculée sur la base suivante : « (...) marchés impliquant la conception : les honoraires, les commissions à payer et les autres modes de rémunération».

**A retenir : éléments à considérer pour l'estimation de la valeur du marché de maîtrise d'œuvre**

- Honoraires (ou autre rémunération)
- Primes
- Options éventuelles ou tranches conditionnelles
- Totalité de la durée du contrat, y incluse la reconduction éventuelle.

## 2. ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHÉ PAR OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

La Loi MP stipule clairement que les différents types de prestations et les disciplines spécialisées correspondant à des formations différentes (qui ne sont donc pas de même nature) ne doivent pas être additionnés pour l'estimation de la valeur du marché. Cela vaut également pour les prestations d'urbaniste et d'architecte/ingénieur paysagiste.

Il n'est procédé par voie d'addition qu'en cas de marché de maîtrise d'œuvre globale visant un regroupement regroupant un architecte, un ingénieur-conseil en génie civil et un ingénieur-conseil en génie, voire d'autres spécialistes.

**A retenir :**

**L'estimation de la valeur du marché s'entend en principe individuellement par opérateur économique (architecte, ingénieur-conseil, etc...) et par service distinct.**

## 3. LES OUTILS POUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR DU MARCHÉ

Pour procéder à une estimation sérieuse de la valeur du marché, essentiellement constituée par les honoraires du maître d'œuvre, il convient de prendre en considération tous les éléments pertinents (envergure et complexité technique du projet, durée prévisible du projet (y inclus les risques d'aléas), etc...). L'estimation du volume d'heures à préster et du coût horaire constitue bien entendu le critère majeur.

**Outils d'estimation du nombre d'heures de prestation :**

- L'Outil de calcul des prestations (Belgique) :

<https://ordredesarchitectes.be/travailler-avec-un-architecte/outil-de-calcul-des-prestations>

- Value App (Suisse) :

<https://value-app.ethz.ch/de>

Pour plus d'explications :

<https://www.sia.ch/fr/services/determination-des-honoraires/value-app/>

<https://www.oai.lu/fr/24/accueil/actualite-agenda/actualite/0-mode-news-id-4935/>

Il est observé que l'OAI a engagé des démarches pour créer une telle « value app » au Luxembourg, dont le développement est encore en cours à la date d'édition du présent guide.

En effet les pouvoirs adjudicateurs doivent disposer d'outils d'orientation et d'évaluation dans le cadre des marchés publics de maîtrise d'œuvre (notamment pour l'estimation de la valeur du marché en fonction des honoraires anticipés, conformément à l'article 12 (5) k) de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, et ce afin de déterminer les seuils dictant les procédures applicables).

Il est souligné qu'il doit s'agir de simples outils d'évaluation et d'orientation. En principe, les honoraires des maîtres d'œuvre doivent être librement déterminés ou négociables, suivant le principe de la liberté contractuelle et du libre accord des volontés, et eu égard au principe de liberté des prix consacré à l'article 3 de la loi modifiée du 30 novembre 2022 relative à la concurrence.