



**L'accord-cadre,  
un mécanisme de commande pour vos travaux d'entretien  
et de rénovation des logements**

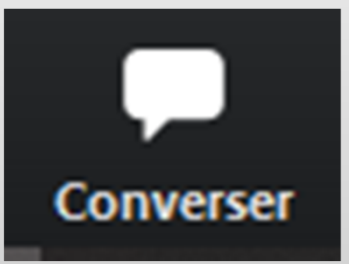
Webinaire - 28 avril 2022



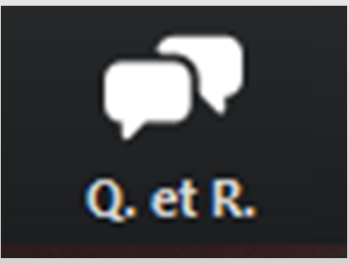
Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

# Quelques consignes pour débuter...

**01** **Converser**  
Signaler un problème **technique**  
➔ Modérateur



**02** **Q. Et R.**  
Poser une question liée aux **contenus**  
➔ Conférenciers



# Nos invités



**Christophe Dubois**  
Avocat  
Equal Partners

**Alain Goffoy**  
Directeur technique

**Eric Michaux**  
Architecte & responsable des marchés publics  
Foyer de la région de Fléron



# Menu de la séance

01

L'accord-cadre, un mécanisme de commande idéal pour vos travaux d'entretien et de rénovation

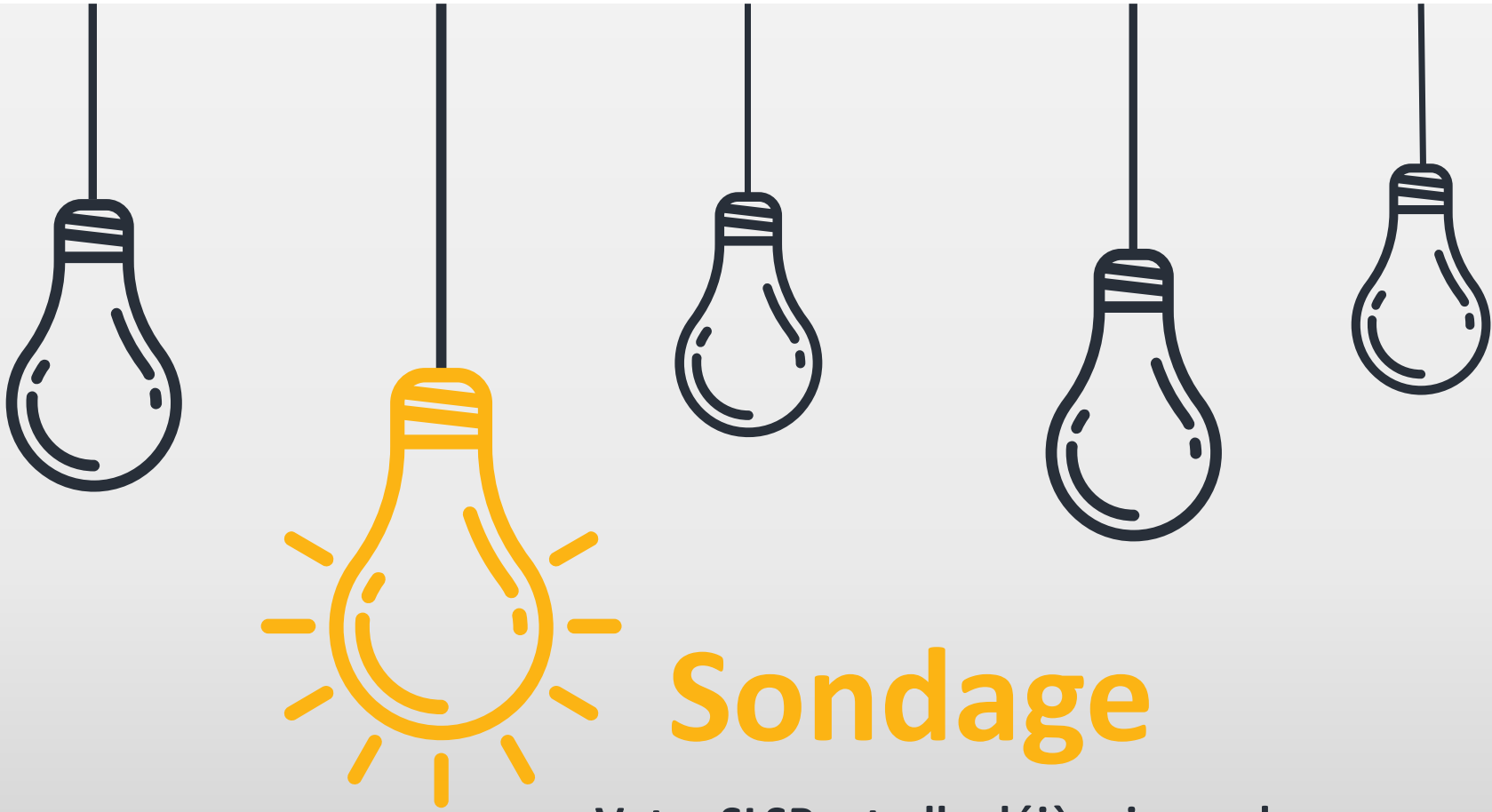
02

Partage d'expériences : l'exemple de l'accord-cadre du Foyer de la région de Fléron

03

Conclusion





# Sondage

**Votre SLSP a-t-elle déjà mis en place un accord-cadre ?**



01

02

03

# L'accord-cadre, un mécanisme de commande idéal pour vos travaux d'entretien et de rénovation

**Christophe Dubois**

Avocat

**Equal Partners**





C'est quoi un accord-cadre ? Définitions

Fonctionnement : mono ou pluri-attributaire

Avantages et inconvénients

# Notion légale

Article 2, 35° de la loi du 17 juin 2016

« l'accord entre un ou plusieurs adjudicateurs et un ou plusieurs opérateurs économiques ayant pour objet d'établir les termes régissant les marchés à passer au cours d'une période donnée, notamment en ce qui concerne les prix et, le cas échéant, les quantités envisagées »





# Un accord-cadre



- N'est pas une procédure de passation d'un marché public
- Mais une **technique de passation** qui se greffe sur une procédure de passation choisie par le pouvoir adjudicateur
- Objet : déterminer le **cadre général** (conditions et règles applicables) qui prévaudra lors de l'attribution des marchés conclus sur sa base, soit les marchés subséquents



# 1. Technique de passation se greffant sur une procédure

- Il faudra donc mettre en place une procédure de passation d'un marché public sur laquelle vous greffer la technique en question => procédure régulière !
  - Procédure
  - Valeur du marché (estimation)
  - Sélection qualitative
  - Exigences minimales
  - Lots, Options, Tranches
  - Négociations
  - Vérification des prix
  - R.G.E. (réceptions, paiements, etc.)



## 2. Un accord cadre, c'est un cadre...

- Il détermine le cadre général (conditions et règles applicables) qui prévaudra lors de l'attribution des marchés conclus sur sa base, soit les marchés subséquents
- L'accord-cadre se caractérise par le fait qu'**au jour de la conclusion de l'accord**, il n'y a pas nécessairement de travaux, services ou fournitures effectivement commandés
- Les commandes précises ne se feront qu'ultérieurement, en fonction des besoins à satisfaire
- Le pouvoir adjudicateur contactera le ou les adjudicataires de l'accord-cadre, et négociera/attribuera directement avec eux les conditions de la commande précise à satisfaire, dans les limites de ce qui aura été convenu dans l'accord-cadre, notamment en matière de prix => prévoir un maximum de souplesse



## C.J.U.E., 17 juin 2021 (C-23/20) – Simonsen : indiquer un plafond

- « *indiquer dans l'accord-cadre la quantité ou la valeur maximale des prestations que couvrira l'accord cadre* »
- « *s'engager (...) que dans la limite d'une quantité et/ou d'une valeur maximale et qu'une fois cette limite atteinte, ledit accord aura épuisé ses effets* »
- « *sont admises (...) les modifications de l'accord-cadre qui ne revêtent pas un caractère substantiel,...* »

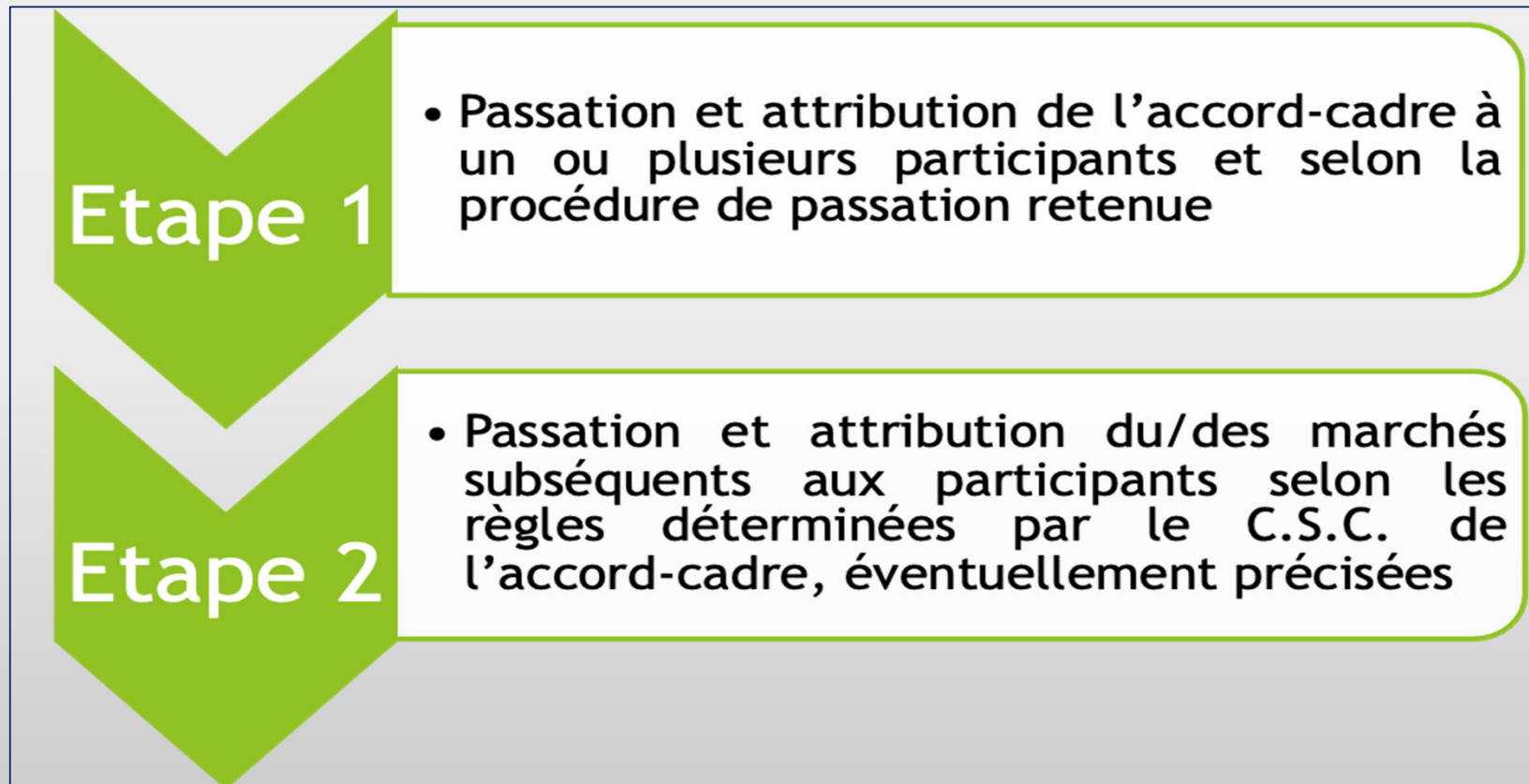


## Un cadre...

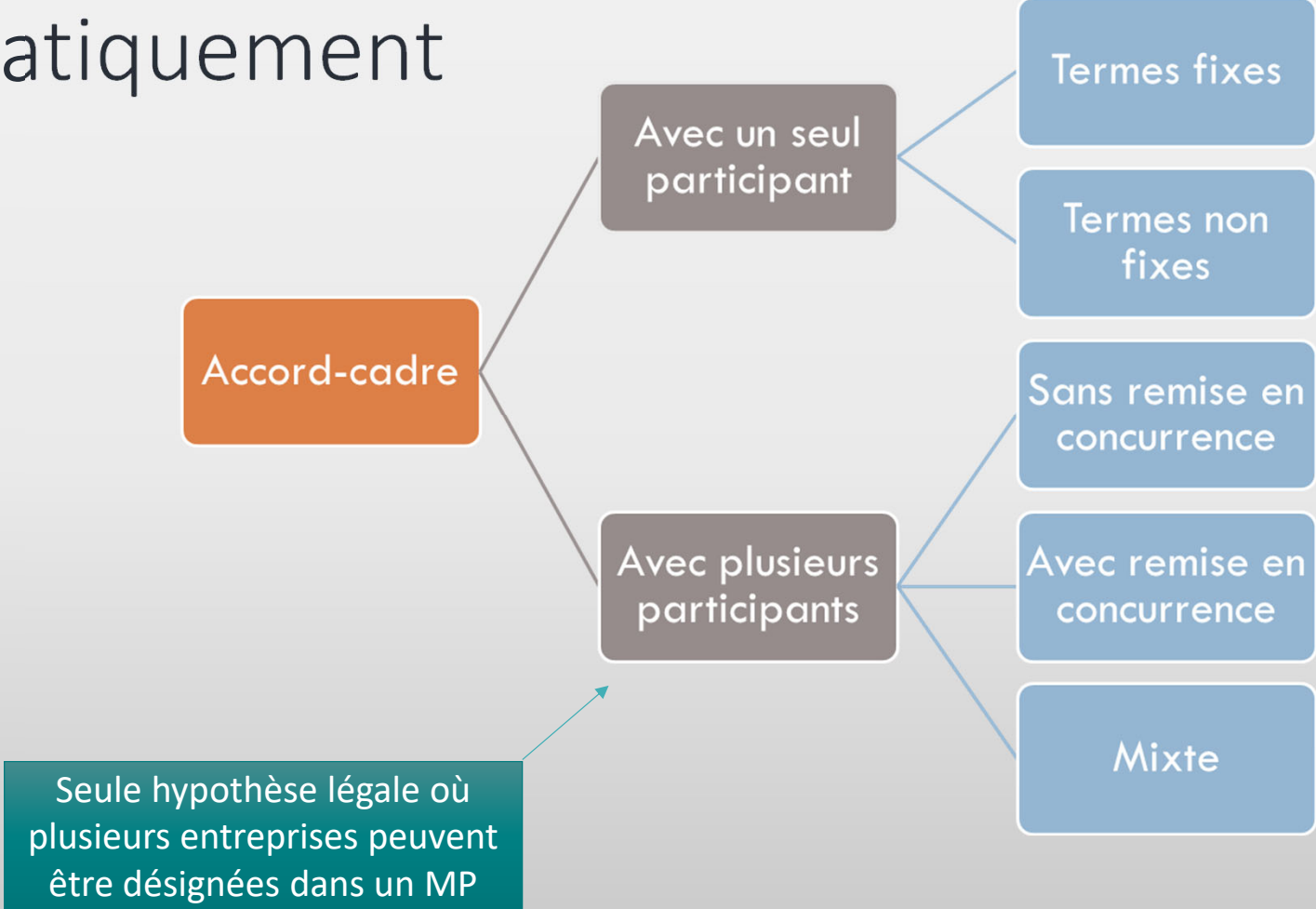
- Travaux préparatoires : « *une fois conclu, un accord-cadre ne devrait pas être ouvert à de nouveaux opérateurs économiques* » => vase clos
- Travaux préparatoires : l'accord-cadre « *ne fait pas naître des droits d'exclusivité dans le chef des participants à l'accord-cadre* »
- Travaux préparatoires : conseil « *tout intérêt à garantir des quantités minimales dans les documents du marché, valorisant ainsi le potentiel complet de cette technique d'acquisition* »



# Schématiquement



# Schématiquement



# Mono-attributaire

- ▶ Lorsqu'un accord-cadre est conclu avec un seul opérateur économique, les marchés fondés sur cet accord-cadre sont attribués dans les limites des conditions fixées dans l'accord-cadre.
- ▶ Pour l'attribution de ces marchés, les pouvoirs adjudicateurs peuvent consulter par écrit l'opérateur économique partie à l'accord-cadre, en lui demandant de compléter, si besoin est, son offre.





# Mono-attributaire

## Deux possibilités

Tous les termes sont fixés dans le CSC	Tous les termes ne sont pas fixés dans le CSC
Les marchés subséquents se dérouleront sans que l'offre de l'adjudicataire ne doive être complétée	Le P.A consulte l'adjudicataire pour préciser son offre durant la durée de l'accord-cadre, ce qui constituera un nouveau marché subséquent.
Ex: centrale d'achat (pas de précision nécessaire)	Ex.: compléter l'offre en cas de besoins non couverts par inventaire



# Pluri-attributaire

- « *Lorsqu'un accord-cadre est conclu avec plusieurs opérateurs économiques, il est exécuté de l'une des manières suivantes :*
  - *Sans remise en concurrence, lorsque l'accord-cadre définit toutes les conditions du marché ou les conditions permettant de déterminer l'opérateur économique partie à l'accord-cadre chargé de l'exécution ; **les documents du marché relatifs à l'accord-cadre précisent ces conditions***
  - *Avec ou sans remise en concurrence*
  - *Par une remise en concurrence des opérateurs économiques parties à l'accord-cadre, lorsque celui-ci ne définit pas toutes les conditions »*



# Pluri-attributaires (§ 5): sans remise en concurrence

**Méthode en cascade**, qui consiste à contacter par écrit le participant qui a remis la meilleure offre et ensuite le deuxième classé dans le cas où le premier ne dispose pas à ce moment de la capacité d'exécuter la commande ou n'est pas intéressé par celle-ci pour une autre raison (sanctions à prévoir) !

Le pouvoir adjudicateur pourrait par exemple également prévoir une **répartition des commandes en fixant un pourcentage dégressif** au profit des deux ou trois participants ayant remis les meilleures offres lors de la conclusion de l'accord-cadre.

⇒ Sanction en cas de refus successifs ? Eventuellement perte d'un tour

Sinon, parfois avec une **remise en concurrence** parmi les opérateurs économiques retenus



# Lignes directrices de la mini-concurrence

- Pour chaque marché à passer, le pouvoir adjudicateur consulte **par écrit** les opérateurs économiques qui sont capables de réaliser l'objet du marché
- Le pouvoir adjudicateur fixe un délai suffisant pour la réception des offres relatives à chaque marché spécifique en tenant compte d'éléments tels que la complexité de l'objet du marché et le temps nécessaire pour la transmission des offres => pas de délais imposés
- Les offres sont remises par écrit et ne peuvent, pour des raisons de confidentialité, être ouvertes qu'à l'expiration du délai de réception prévu
- Le pouvoir adjudicateur attribue chaque marché au soumissionnaire ayant présenté, selon le cas, l'offre la plus basse ou économiquement la plus avantageuse, sur la base des critères d'attribution énoncés dans les documents du marché relatifs à l'accord-cadre

4 règles



# Attribution des marchés subséquents (synthèse)

- Un seul attributaire : on lui passe commande
  - On précise les modalités de la commande
    - Quelle forme ?
    - Objet de la réalisation et pour quel prix (en fonction du prix fixé dans l'offre)
    - Délai d'exécution (si pas fixé dans le C.S.C.)
  
- Plusieurs attributaires :
  - La Cascade pour autant que l'on ait prévu dans le CSC comment elle se réalisera
  - La remise en concurrence des opérateurs reconnus
    - Ce qui nécessite le recours à des critères d'attribution
    - **Puis-je négocier lors de ce « second tour » ?**
  - Un système mixte :
    - Première commande en fonction des résultats de l'attribution/du classement de l'accord-cadre
    - Commandes subséquentes: remise en concurrence.



## Avantage(s) : ajuster la réponse au(x) besoin(s)

- Possibilité de remettre les participants en concurrence pour chaque marché séparé et donc d'obtenir des offres mieux adaptées aux besoins, au fur et à mesure de leur apparition
- Possibilité de répartir les différents marchés entre les participants - conformément aux termes fixés dans les documents du marché de l'accord-cadre - en fonction de la complexité des marchés et des conditions de prix, ainsi que de la spécialisation et de la disponibilité des participants



## Avantages (suite)

- Continuité de l'offre d'approvisionnement pour le pouvoir public (se prémunir d'une défaillance d'un fournisseur) => en effet, via un accord-cadre poly-attributaire, on a plusieurs fournisseurs potentiels sous la main
- Rapidité au regard de la souplesse d'attribution des marchés subséquents (si on l'organise correctement: soit « tous termes fixés »; soit « cascade »)
- Choix de l'offre la plus compétitive au moment où le besoin se présente (éviter, en matière de MP de services, le recours à des CV vitrine)
- Souplesse dans la gestion vu la possibilité de « ne pas rendre applicable » aux marchés subséquents la quasi-totalité des RGE
- Souplesse si on ne garantit aucun volume de commandes, ni ne prévoit aucune exclusivité



# Difficultés/inconvénients ?

- Difficultés d'estimation (surtout si plusieurs adjudicateurs participants) et de volume au regard de la nouvelle « jurisprudence » européenne qui oblige de prévoir un « maximum » au-delà duquel l'accord-cadre doit cesser ses effets
- Contrôle des commandes au regard du Cahier des charges
- Gérer la « durée de l'accord-cadre et les modifications à apporter sur celui-ci tout au long de cette durée
- Incidents d'exécution et PV de manquement – voire mesures d'office ?
- Moins de recours aux MFM ou PNSPP (<140.000 euros)
- Obligation de réfléchir à l'allotissement (MP > 140.000 euros – art. 58 Loi MP)





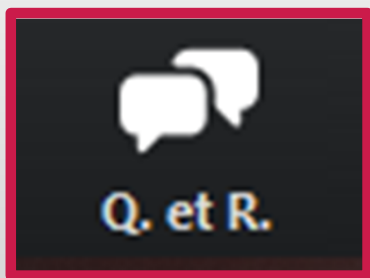
# Difficultés/inconvénients ?

- Gérer la « durée de l'accord-cadre et les modifications à apporter sur celui-ci tout au long de cette durée

	Modifications autorisées	Clauses de réexamen prévues par les R.G.E.	Clauses de réexamen « libres »
R.G.E.	Art. 38/1 à 38/6	Art. 38/7 à 38/12	Art. 38
Application	De plein droit = ne doit pas avoir été prévue pour être applicable	Soit obligatoire (même si pas mentionnée dans le CSC), soit facultative	Doit être prévue dans les documents du marché
Initiative	Généralement le pouvoir adjudicateur	Généralement l'opérateur économique	Généralement le pouvoir adjudicateur
Nombre	5	6	Autant que souhaité par le pouvoir adjudicateur
Conditions	Celles reprises en exécution de chaque article + respect du 38/19 si application de 38/1 et 38/2	Pour 38/9 à 38/12 => art. 38/15 à 38/18	Celles prévues par le P.A. lui-même



# Nous répondons à vos questions !



01

02

03

# Partage d'expériences : l'exemple de l'accord-cadre du Foyer de la région de Fléron

**Alain Goffoy**

Directeur technique

**Eric Michaux**

Architecte & responsable des marchés publics

**Foyer de la région de Fléron**



# FRF : Cadre de travail

- Le Foyer de la région de Fléron gère plus de 2.900 logements en location :
  - 1.800 maisons
  - 1.100 appartements
  - De 1950 à 2021
  - 7 communes
- Marchés stocks de travaux utilisés pour tous les travaux d'entretien et de rénovations ponctuels :
  - États des lieux de sortie (environ 120/an)                      3 gestionnaires
  - Permanence téléphonique    3 gestionnaires



# Charge et répartition du travail

- Les demandes locatives et les états des lieux cumulés génèrent un volume de travail important :
  - 6.000 à 6.500 bons de commande par an
  - Budget récurrent annuel d'environ 2.100.000 € + TVA
- Ces interventions ponctuelles et urgentes sont réparties entre les intervenants suivants :
  - Régie ouvrière interne (5 ETP)
  - Différents sous-traitants



# 10 corps de métiers

**Les accords-cadres de travaux (marchés stocks) sont répartis entre différents corps de métier :**

- Maçonneries et Carrelages
- Menuiseries intérieures
- Menuiseries extérieures
- Plafonnages
- Sanitaires
- Chauffage
- Electricité
- Toitures et Bardages
- Peintures
- Vinyles



# Pourquoi un accord-cadre ?

- Respect du principe de la mise en concurrence (marchés publics)
  - Prix unitaires réellement concurrentiels
- Une seule mise en concurrence pour différentes interventions
  - Différents lieux
  - Différents travaux
- Relation contractuelle
  - Sécurité de la relation: qualité et stabilité
  - Tous les termes décrits
    - Sécurisation
    - Standardisation



# Organisation des accords-cadres

- Marché annuel reconductible (maximum 4 ans)
  - Reconduction exprès avec préavis de 3 mois
- Mise en concurrence par procédure ouverte
  - Valeur annuelle de 60.000 € à 340.000 € / an
  - Agréation des entreprises
- Marché avec un seul adjudicataire (pas de cascade)
  - Pas d'exclusivité
- Prix contractuels et forfaitaires fixés pour un an
  - Révision lors de la reconduction éventuelle pour une nouvelle période d'un an





# Rédaction de l'accord-cadre (1)

- Afin d'obtenir une offre la plus intéressante possible, il est important de bien déterminer le cadre du marché
  - Description du cadre de mise en œuvre
    - Origine des bons de commande (personne de référence)
    - Délais de paiement et facturation (charge FRF, payable à 30 jours)
    - Horaires d'intervention
    - RDV pris par nos sous-traitants
    - Gestion des absences
  - Volume de travail déterminé (minima et maxima) => prix plus intéressants



## Rédaction de l'accord-cadre (2)

- 80 % minimum décrit, le solde (<20 %) en régie
  - Taux horaire normal / soirée / weekend
- Doit rester un outil sécurisant et appropriable pour toutes les parties
- Comment s'assurer un service rapide / de proximité ?
  - Délais contractuels
  - Déplacements forfaitaires



# Marchés stocks FRF: Difficultés de rédaction

- Dans la recherche de la meilleure offre, bien déterminer nos besoins en fonction de notre patrimoine et de notre organisation interne
- Se mettre à la place du soumissionnaire
  - Donner des garanties (quantités minimales)
  - Outil utilisable, d'un volume acceptable (non rébarbatif)
- Gros travail de rédaction
  - Analyser toutes les factures d'une année, afin de déterminer les interventions réellement exécutées, représentatives
  - Toutes les interventions rencontrées au moins 3 fois sont décrites (> 80%)
  - Solde en régie



# Marchés stocks FRF: Avantages (1)

- Efficacité
  - La mise en concurrence est réalisée, plus besoin de demander prix à chaque intervention
  - Délais de mise en œuvre courts et contractuels
  - Les sous-traitants sont habitués de travailler ensemble / collaboration
- Facilité d'utilisation
  - Travaux décrits précisément
  - Vérification des factures facilitée
  - Prix fixés annuellement
  - Déplacement forfaitaire
- Prix très concurrentiels et connus
  - Opposables aux locataires
  - Utilisables pour les assurances



# Marchés stocks FRF: Avantages (2)

- Standardisation des interventions
  - Quel que soit l'endroit
  - Quel que soit le sous-traitant
  - Quel que soit le gestionnaire
- Fidélisation de nos sous-traitants
  - Prix de plus en plus compétitifs
  - Mise à disposition de personnel (sinistres)

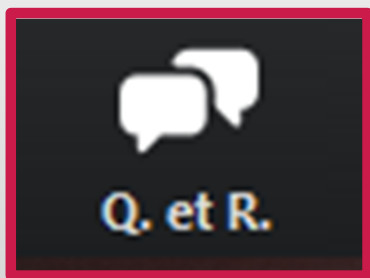


# Marchés stocks FRF: Inconvénients

- Très lourd à mettre en place
  - Travail de rédaction très important
- Difficulté avec sous-traitant défaillant
  - Amendes de retard / mise en œuvre ?
  - Relation contractuelle, difficile à casser (mises en demeure, constats de carence, etc.)



# Nous répondons à vos questions !





# Evaluation





# En conclusion et pour aller plus loin



**Les replays de nos webinaires**

<https://www.uvcw.be/formations/webinaires>



**Kit numérique**

Marchés publics notamment

<http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>



**Le réseau des marchés publics**

<http://marchespublics.uvcw.be/>



**Nos formations**

<https://www.uvcw.be/formations/>

# Merci pour votre participation !

## Nous revenons vers vous pour...



● Vous permettre de revoir le webinaire

## A bientôt !

