

ÉTAT BELGE
SPF Finances
Administration générale de la Documentation patrimoniale
Services patrimoniaux
« SHAPE-Domains »

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES
Sh. n°1664/2011

APPEL D'OFFRES GÉNÉRAL

MARCHE DE SERVICES

Etude de faisabilité (étude urbanistique, programme des travaux et plan financier) relative au projet de reconstruction des 600 logements sis sur le site du SHAPE-Village à 7010 SHAPE.

* *
*

L'ouverture des offres (sans proclamation des prix) aura lieu le **jeudi 8 décembre 2011** à 11h au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Mons, Digue des Peupliers, 71, à 7000 MONS, dans le bureau de Monsieur le Président.

Les documents concernant ce marché (cahier spécial des charges + formulaire d'offre) peuvent être obtenus, après réception du paiement d'un montant de **25 EUR** sur le compte en banque suivant :

Compte en banque : IBAN BE53 6792 0034 9153

BIC : PCHQBEBB

Titulaire : Service Public Fédéral Finances - Bureau de « SHAPE-Domains » - Bâtiment 210 - Local 101, Rue du Potomac à 7010 SHAPE

Communication : Etude de faisabilité

Le cahier spécial des charges et le formulaire d'offre peuvent également être téléchargés gratuitement sur le site internet des Services patrimoniaux : www.servicespatrimoniaux.be.

Tous les documents relatifs à ce marché peuvent être consultés, sur rendez-vous (tel : 0257 84 670) au bureau de « SHAPE-Domains », Bâtiments 210 – Local 101, rue du Potomac à 7010 SHAPE.

Table des matières

1	CARACTERISTIQUES ET OBJET DU MARCHE	3
1.1	CARACTERISTIQUES DU MARCHE	3
1.1.1	Type de marché	3
1.1.2	Mode de passation du marché	3
1.1.3	Mode de détermination des prix	3
1.1.4	Pouvoir adjudicateur – Maître d’ouvrage	4
1.2	OBJET DU MARCHE	4
1.2.1	Description générale de la mission	4
1.2.2	Localisation et composition actuelle du site	4
1.2.3	Mission	4
1.3	VISITE DES LIEUX	6
2	CLAUSES ADMINISTRATIVES	7
2.1	DISPOSITIONS GENERALES	7
2.1.1	Sélection qualitative et régularité	7
2.1.2	Etablissement, dépôt et ouverture des offres	10
2.1.3	Attribution du marché	12
2.1.4	Dispositions légales et réglementaires applicables au marché	13
2.1.5	Emploi des langues	13
2.2	MENTIONS PARTICULIERES EN EXECUTION DE L’ANNEXE DE L’ARRETE ROYAL DU 26 SEPTEMBRE 1996	14
2.2.1	Fonctionnaire dirigeant (art. 1)	14
2.2.2	Documents du marché (art. 3)	14
2.2.3	Cautionnement (art. 5, 6 et 7)	14
2.2.4	Sous-traitants (art. 10)	14
2.2.5	Droits intellectuels (art. 14)	15
2.2.6	Païement des services (art. 15)	15
2.2.7	Calcul des amendes de retard (art. 20 et 75)	16
2.2.8	Défaut d’exécution (art. 20)	16
2.2.9	Éléments inclus dans les prix (art. 67)	17
2.2.10	Responsabilité du prestataire de services (art. 72)	17
3	CLAUSES TECHNIQUES	19
3.1	DISPOSITIONS GENERALES	19
3.1.1	Cadre de la mission	19
3.1.2	Etat du patrimoine immobilier	20
3.1.3	Objet de la mission	22
3.1.4	Description de la mission	24
3.1.5	Documents mis à disposition par le pouvoir adjudicateur	26
3.1.6	Délais d’exécution	26
3.1.7	Présentation des plans et documents	26
3.1.8	Responsable de projet	27
3.1.9	Assurances	27
4	ANNEXE	28

1 CARACTERISTIQUES ET OBJET DU MARCHÉ

1.1 CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ

1.1.1 Type de marché

Marché de services relatif à la réalisation par un auteur de projet d'une étude de faisabilité.

Il est dérogé à l'article 14 « Droits intellectuels » du cahier général des charges annexé à l'A.R. du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics et son annexe (le cahier général des charges).

1.1.2 Mode de passation du marché

Le marché sera passé par un **appel d'offres général**.

Les offres sont comparées conformément aux dispositions de la loi du 24 décembre 1993 (art. 16) et de l'A.R. du 8 janvier 1996 (art. 114 et 115 en particulier).

Les critères d'attribution du marché sont repris au point 2.1.3.2.

Les variantes libres ne sont pas autorisées.

1.1.3 Mode de détermination des prix

Marché forfaitaire à prix global.

Le présent marché donne lieu à révision de prix lors du paiement des honoraires relatifs à chaque phase selon la formule suivante :

$$p = P.(a.s/S + c)$$

où :

$$a = 0,80$$

$$c = 0,20$$

P = le montant (mentionné dans l'offre) dû pour le paiement des honoraires relatifs à la phase correspondante

p = le montant dû après révision

S = indice des salaires des employés dans le secteur NACEBEL-F (selon le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale) en vigueur 10 jours avant le dépôt de l'offre

s = indice des salaires des employés dans le secteur NACEBEL-F (selon le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale) en vigueur à la date de l'approbation de la phase concernée.

1.1.4 Pouvoir adjudicateur – Maître d’ouvrage

Etat belge

Service Public Fédéral Finances
Administration générale de la Documentation patrimoniale
Services patrimoniaux
Bureau de « SHAPE-Domains »
Bâtiment 210 - Local 101
Rue du Potomac
7010 SHAPE

1.2 **OBJET DU MARCHÉ**

1.2.1 Description générale de la mission

Le présent marché a pour objet la réalisation par un auteur de projet d'une étude de faisabilité comprenant :

- 1) une étude urbanistique préalable à la démolition et à la reconstruction des logements sis sur le site du SHAPE-Village à 7010 SHAPE ;
- 2) un programme des travaux de démolition et de reconstruction ;
- 3) un plan financier relatif à ces travaux ;

1.2.2 Localisation et composition actuelle du site

Ce site, propriété de l'Etat belge, est localisé au SHAPE-Village à 7010 SHAPE.

Il comporte **600 logements** avec **600 garages** attenants ou non aux logements.

Le site est divisé en deux zones distinctes :

- 1) La **zone 600** (partie) qui comprend :
 - 336 **appartements** se répartissant en 28 bâtiments comprenant chacun 2 blocs et en 131 appartements à 2 chambres, 145 à 3 chambres et 60 à 4 chambres ;
 - 336 garages rassemblés en 29 batteries.

Cette zone est délimitée notamment par les avenues d'Ottawa, de Bucharest, de Sofia, de Vilnius et comprend les rues Rogers, de Mercure, Stone, de Saturne, de Pluton et de Soleil ;

- 2) La **zone 800** qui comprend 264 **maisons** avec garage se répartissant en 118 de type villa François Delens, 92 de type IBB à étage, 26 de type Stockem et 28 de type Sodibat et en 82 maisons à 2 chambres, 114 à 3 chambres, 62 à 4 chambres et 6 à 5 chambres.

Cette zone est délimitée notamment par les avenues d'Ankara et de Luxembourg et comprend l'Avenue de Lisbonne et les rues Banting, Bertels, Darwin, Diesel, Eyde, Fermi, Finsen, Goddard, Hippocratis, Huygens, Lie, Mercator, Mevlana, et Moniz.

1.2.3 Mission

La mission de l'auteur de projet est d'établir :

- 1) Une **étude urbanistique** des zones 600 (partie) et 800 qui comprendra :
- les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;
 - l'option architecturale d'ensemble qui comprend au moins l'occupation projetée (domaine « commun », espaces « communs », les zones constructibles déterminant l'affectation, l'implantation et le gabarit des bâtiments, les alignements et les fronts de bâtisse,...), un plan masse, plusieurs vues représentatives en trois dimensions, le gabarit des constructions ainsi que le cas échéant, les fonctions complémentaires et les constructions ou équipements publics ou communautaires ;
 - les prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords.

Il est notamment demandé à cette étude urbanistique de :

- rencontrer les besoins (au minimum 600 logements) ;
- s'intégrer dans l'ensemble de la base militaire ;
- créer un cadre de vie de qualité ;
- utiliser si possible l'infrastructure existante (voiries, égouttage, impétrants, etc.), se prononcer sur la nécessité éventuelle de la remplacer ou de créer une nouvelle infrastructure ;
- maintenir le cadre ouvert du site ;
- tenir compte du développement durable (économies d'énergie, principes constructifs, gestion des eaux, etc.) ;
- engendrer un coût d'entretien minimum des espaces communs et privés ;
- engendrer un coût d'entretien minimum des constructions ;
- être en adéquation avec le marché « civil » dans l'hypothèse d'une désaffectation de ces logements ;
- dégager si possible des zones ou emplacements de réserve.

2) Un **programme des travaux** de démolition et de reconstruction qui :

- permettra de maintenir un maximum de logements existants occupés ;
- dérangera un minimum de locataires simultanément ;
- assurera une rentabilité rapide de l'ensemble du site ;
- permettra de donner la priorité à la reconstruction d'appartements ou de maisons en adéquation avec la demande, afin de pouvoir maintenir un taux d'occupation optimal ;
- réservera si possible des possibilités de constructions supplémentaires ultérieures (voir zones ou emplacements de réserve ci-dessus).

3) Une estimation du **plan financier annuel** (Il est suggéré un minimum de 5 ans et un maximum de 15 ans) tenant compte du programme des travaux de démolition, de reconstruction et d'entretien reprenant notamment :

- l'estimation des investissements scindés en postes :
 - travaux d'infrastructure ;
 - impétrants ;
 - logements proprement dits ;
- l'estimation des frais d'entretien pendant toute la durée du programme :
 - pour le patrimoine existant ;
 - pour les nouveaux logements ;
- l'estimation des recettes et dépenses générales ;
- l'estimation de la rentabilité du projet (return on investment).

1.3 VISITE DES LIEUX

Les soumissionnaires doivent participer à une visite du site du « SHAPE-Village » :

- soit en prenant rendez-vous en contactant le bureau de « SHAPE-Domains » au 0257 84 670 ;
- soit à la visite organisée le **mardi 8 novembre 2011** à 10h au bureau de « SHAPE-Domains » (bâtiment 210, local 101), rue du Potomac à 7010 SHAPE.

Dans tous les cas, les soumissionnaires sont tenus d'annoncer préalablement leur visite en contactant le bureau de « SHAPE-Domains » au 0257 84 670.

Ils devront se présenter au préalable munis de leur carte d'identité au poste de garde du SHAPE avenue de Berlin pour les contrôles de sécurité.

Au cours de la visite, il sera loisible aux candidats de poser des questions relatives à la situation existante.

Après la visite, une **attestation** sera délivrée par le bureau de « SHAPE-Domains » à chaque candidat. Cette attestation doit **obligatoirement** être jointe à l'offre, sous peine de nullité de l'offre.

2 CLAUSES ADMINISTRATIVES

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

2.1.1 Sélection qualitative et régularité

2.1.1.1 Sélection qualitative

A. Critères d'exclusion :

IMPORTANT

Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire atteste qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion figurant ci-dessous. Le pouvoir adjudicateur vérifiera l'exactitude de cette déclaration sur l'honneur implicite dans le chef du soumissionnaire dont l'offre est la mieux classée. A cette fin, il demandera au soumissionnaire concerné par les moyens les plus rapides, et dans le délai qu'il détermine, de fournir les renseignements ou documents permettant de vérifier sa situation personnelle. Le pouvoir adjudicateur demandera lui-même les renseignements ou documents qu'il peut obtenir gratuitement par des moyens électroniques auprès des services qui en sont gestionnaires.

1) Premier critère d'exclusion

1. Le soumissionnaire belge qui emploie du personnel assujetti à la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, doit être en ordre en ce qui concerne ses obligations vis-à-vis de l'Office National de Sécurité Sociale. Il est considéré comme étant en ordre en ce qui concerne les obligations précitées, s'il apparaît, d'une attestation qui sera demandée par le pouvoir adjudicateur auprès du guichet électronique, qu'au plus tard la veille de la date limite de réception des offres, il :
 - 1° a transmis à l'Office National de Sécurité Sociale toutes les déclarations requises jusque et y compris celles relatives à l'avant-dernier trimestre civil écoulé par rapport à la date limite de réception des offres et
 - 2° n'a pas pour ces déclarations une dette en cotisations supérieure à 2.500 EUR, à moins qu'il n'ait obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement.

Toutefois, même si la dette en cotisations est supérieure à 2.500 EUR, le soumissionnaire sera considéré comme étant en règle, s'il établit, avant la décision d'attribuer le marché, qu'il possède, au jour auquel l'attestation constate sa situation, à l'égard d'un pouvoir adjudicateur au sens de l'article 4, §1 et § 2, 1° à 8° et 10° de la loi susmentionnée, ou d'une entreprise publique au sens de l'article 26 de cette même loi, une ou plusieurs créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers pour un montant au moins égal, à 2.500 EUR près, à celui pour lequel il est en retard de paiement de cotisations.

2. Le soumissionnaire étranger doit au plus tard la veille de la date limite de réception des offres :
 - 1° être en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi ;
 - 2° être en ordre avec les dispositions du point 1, s'il emploie du personnel assujéti à la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs.
3. A quelque stade de la procédure que ce soit, le pouvoir adjudicateur peut s'informer, par tous moyens qu'il juge utiles, de la situation en matière de paiement des cotisations de sécurité sociale de tout soumissionnaire.

2) Deuxième critère d'exclusion

Est exclu de la participation à la procédure d'attribution, le soumissionnaire qui a fait l'objet d'un jugement ayant force de chose jugée dont le pouvoir adjudicateur a connaissance pour :

- 1° participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ;
- 2° corruption telle que définie à l'article 246 du Code pénal ;
- 3° fraude au sens de l'article 1er de la convention relative à la protection des intérêts financiers des communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002 ;
- 4° blanchiment de capitaux tel que défini à l'article 3 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

En vue de l'application du présent paragraphe, le pouvoir adjudicateur peut lorsqu'il a des doutes sur la situation personnelle d'un fournisseur, s'adresser aux autorités compétentes belges ou étrangères pour obtenir les informations qu'il estime nécessaires à ce propos.

3) Troisième critère d'exclusion

Le soumissionnaire ne peut pas se trouver dans un des cas suivants :

- 1° se trouver en état de faillite ou de liquidation, avoir cessé ses activités ou avoir obtenu un concordat judiciaire, ou se trouver dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales ;
- 2° avoir déposé une déclaration de faillite, avoir entamé une procédure de liquidation ou de concordat judiciaire ou avoir en cours une procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales.

4) Quatrième critère d'exclusion

Le soumissionnaire ne peut pas avoir été condamné par un jugement passé en force de chose jugée pour un délit qui porte atteinte à son intégrité professionnelle.

5) Cinquième critère d'exclusion

Le soumissionnaire ne peut pas, en matière professionnelle, avoir commis une faute grave, constatée par tout moyen dont le pouvoir adjudicateur pourra justifier.

En outre, le soumissionnaire, par la signature de son offre, s'engage à respecter les normes définies dans les conventions de base de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et en particulier :

1. L'interdiction du travail forcé (conventions n° 29 concernant le travail forcé ou obligatoire, 1930 et n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957) ;
2. Le droit à la liberté syndicale (convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948) ;
3. Le droit d'organisation et de négociation collective (convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949) ;
4. L'interdiction de toute discrimination en matière de travail et de rémunération (conventions n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951 et n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958) ;
5. L'âge minimum fixé pour le travail des enfants (convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973) ainsi que l'interdiction des pires formes du travail des enfants (convention n° 182 sur les pires formes du travail des enfants, 1999).

Le non-respect des conventions susmentionnées sera donc considéré comme faute grave en matière professionnelle au sens de l'article 69, 4° de l'arrêté royal du 8 janvier 1996. Les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice des autres dispositions reprises à l'article 69 de l'arrêté précité.

6) Sixième critère d'exclusion

Le soumissionnaire doit être en ordre concernant ses obligations vis-à-vis des contributions directes et de la TVA.

7) Septième critère d'exclusion

Le soumissionnaire ne peut pas s'être rendu gravement coupable de fausses déclarations en fournissant des renseignements exigibles dans le cadre du présent marché.

B. Critères de sélection relatifs à la capacité technique des soumissionnaires

Les capacités techniques des soumissionnaires seront évaluées au travers des **critères de sélection qualitative** repris ci-dessous :

- 1) La composition de l'équipe qui sera chargée de l'exécution de la mission, les titres d'études et professionnels des membres qui composent l'équipe ;
- 2) Une déclaration mentionnant les effectifs moyens annuels du prestataire de services et l'importance de ses cadres pendant les 3 dernières années ainsi que leurs qualifications ;
- 3) Liste des principaux services similaires exécutés par les membres de l'équipe au cours des 3 dernières années, indiquant le montant du marché, la date et leurs destinataires publics ou privés ;

Cette liste sera accompagnée d'une présentation d'un exemple récent d'une étude urbanistique si possible avec une estimation financière similaire au présent marché auquel seront joints :

- une description du projet d'étude urbanistique ;
- le montant du marché ;
- le certificat de bonne exécution signé par le Maître d'Ouvrage :
 - a. s'il s'agit de services à des autorités publiques, la justification est fournie par des certificats émis ou contresignés par l'autorité compétente ;
 - b. s'il s'agit de services à des personnes privées, les prestations sont certifiées par celles-ci ou, à défaut, elles sont déclarées avoir été effectuées par le prestataire de service ;

2.1.1.2 Régularité des offres

Tous les soumissionnaires remplissant les conditions prévues pour la sélection qualitative seront sélectionnés et leurs offres seront examinées par le pouvoir adjudicateur sur le plan de la régularité administrative et technique.

2.1.2 Etablissement, dépôt et ouverture des offres

2.1.2.1 Composition de l'offre

L'offre est établie sur support papier en 3 exemplaires (1 original et 2 copies).

Elle est composée des documents suivants :

- 1) Formulaire d'offre annexé au présent cahier des charges complété, daté et signé. Les prix sont énoncés dans l'offre en euros (HTVA et TVAC). Les offres sont fermes et définitives ;

« Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans la soumission que dans les annexes, qui seraient de nature à influencer les conditions essentielles du marché, telles que les prix, les délais, les conditions techniques, doivent également être signées par le soumissionnaire ou son mandataire » (art. 89 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996).

- 2) Note de 30 pages maximum relative à la méthodologie de travail envisagée (voir critère d'attribution n°1) ;
- 3) Note de 30 pages maximum relative aux intentions urbanistiques (voir critère d'attribution n°2) ;
- 4) Tableau des honoraires par phase et par profil (voir critère d'attribution n°3) ;
- 5) Attestation de visite ;
- 6) Liste des travaux exécutés au cours des trois dernières années (voir point 2.1.1) ;
- 7) Composition de l'équipe qui sera chargée de l'exécution de la mission, les titres d'études et professionnels des membres qui composent l'équipe (voir point 2.1.1) ;
- 8) Déclaration mentionnant les effectifs moyens annuels du prestataire de services et l'importance de ses cadres pendant les 3 dernières années ainsi que leurs qualifications (voir point 2.1.1) ;
- 9) Documents établissant la capacité des signataires d'engager le soumissionnaire (voir l'article 94 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996) ;

IMPORTANT

Chaque document de l'offre, notamment en vertu des prescriptions du présent cahier des charges, doit être daté et signé par le soumissionnaire et repris dans un inventaire.

Par la simple remise de son offre, le soumissionnaire reconnaît que ses conditions générales ne sont pas applicables au présent marché. Il reconnaît implicitement avoir pris connaissance des circonstances locales, des conditions de travail et des risques divers.

L'attention des soumissionnaires est attirée sur l'article 10 de la loi du 24 décembre 1993 et sur l'article 78 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux incompatibilités.

Le soumissionnaire est tenu d'utiliser le formulaire d'offre joint en annexe au présent cahier spécial des charges. Si, toutefois, d'autres documents sont utilisés, il est tenu d'attester sur chaque document la conformité au formulaire d'offre joint au cahier spécial des charges (Art. 89 de l'AR du 8 janvier 1996).

2.1.2.2 Dépôt de l'offre

L'offre sera déposée par le soumissionnaire ou son représentant soit :

- à la séance d'ouverture, en mains propres, avant que le président n'ouvre la séance ;
- en mains propres à un fonctionnaire du Comité d'acquisition d'immeubles de Mons (Digue des Peupliers n°71 à 7000 Mons), au plus tard le jour ouvrable précédant la date de l'ouverture des offres ;
- par courrier recommandé.

Toute autre modalité d'expédition se fera sous l'entière responsabilité du soumissionnaire.

Les offres sont acceptées pour autant que la séance d'ouverture des offres n'ait pas été déclarée ouverte. Toutefois, une offre arrivée tardivement est prise en considération pour autant :

- que le pouvoir adjudicateur n'ait pas encore notifié sa décision à l'adjudicataire,
- et que l'offre ait été déposée à la poste sous pli recommandé, au plus tard le quatrième jour de calendrier précédant le jour fixé pour la réception des offres.

L'offre sera déposée :

- en **trois exemplaires sur papier** dont un original clairement identifié ;
- sur **support informatique** (CD-rom) en veillant à la compatibilité avec les logiciels suivants : AutoCad 2011 (pour les plans), 3D Studiomax (pour les vues en 3 dimensions), Word, Excel.

L'offre sera glissée, sous pli définitivement scellé, portant les deux indications suivantes:

- la référence du cahier spécial des charges : SH. n°1664/2011
- la date et l'heure de l'ouverture des offres : jeudi 8 décembre 2011 à 11h.

Ce pli scellé est glissé dans une seconde enveloppe portant les mentions suivantes :

- dans le coin supérieur gauche :
 - le mot « OFFRE »
 - la référence du cahier spécial des charges : SH. n°1664/2011
 - si l'offre est déposée par porteur, les données relatives à la personne de contact chargée de la réception des offres : Monsieur Ch. BRASSEUR, Président du Comité d'acquisition d'immeubles de Mons (tél : 0257/54.526)

- à l'endroit prévu à cet effet, l'adresse du destinataire :

Monsieur Ch. BRASSEUR Président du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Mons Digue des Peupliers, 71 7000 MONS
--

Si l'offre est déposée par porteur, un accusé de réception ne sera délivré que si la demande en est faite expressément. Il est important de noter que seul cet accusé de réception peut servir de preuve du dépôt de l'offre.

Le soumissionnaire assume l'entière responsabilité des modalités d'envoi et de réception de son offre dans les délais impartis.

Les offres doivent être expédiées ou déposées à l'adresse suivante:

Monsieur Ch. BRASSEUR Président du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Mons Digue des Peupliers, 71 7000 MONS
--

Il sera procédé le **jeudi 8 décembre 2011** à 11h00, au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Mons (Digue des Peupliers, 71, à 7000 MONS) dans le bureau de Monsieur le Président, en séance publique, à l'ouverture des offres déposées pour le présent marché (sans proclamation des prix).

2.1.3 Attribution du marché

2.1.3.1 Durée de validité des offres

Les soumissionnaires restent liés par leur offre pendant un délai de 120 jours de calendrier, à compter du jour qui suit celui de l'ouverture des offres.

2.1.3.2 Critères d'attribution

Le pouvoir adjudicateur attribue le marché au prestataire ayant remis l'offre la plus intéressante en fonction des **3 critères d'attribution** repris ci-dessous :

Critères d'attribution	Points
Méthode de travail	20
Intentions urbanistiques	50
Prix	30
TOTAL	100

Critère n° 1 « Méthode de travail » (20 points)

Le pouvoir adjudicateur évalue la méthode de travail proposée par le soumissionnaire pour mener l'étude urbanistique, élaborer le programme de démolition et de reconstruction et établir le plan de financement.

Pour évaluer la méthode de travail, le pouvoir adjudicateur se base sur la note méthodologique de 30 pages maximum jointe à son offre par le soumissionnaire dans laquelle celui-ci décrit :

- la méthode envisagée pour réaliser l'étude urbanistique ;
- la méthode envisagée pour élaborer le programme des travaux de démolition et de reconstruction ;
- la méthode envisagée pour élaborer le plan financier ;

Critère n° 2 « Intentions urbanistiques » (50 points)

Le pouvoir adjudicateur évalue les intentions urbanistiques du soumissionnaire sur le projet de reconstruction des logements du « SHAPE-Village ».

Pour évaluer les intentions urbanistiques du soumissionnaire, le pouvoir adjudicateur se base sur la note de 30 pages maximum jointe à son offre par le soumissionnaire.

Critère n° 3 « Prix » (30 points)

Le « prix » comprend le prix total et le détail des honoraires.

Les points pour le critère « prix » sont attribués sur la base de la formule suivante :

$30 \times \text{PM/PO}$

Où PM est le prix de l'offre régulière la plus basse
PO est le prix de l'offre analysée

IMPORTANT

Le soumissionnaire joint à son offre un tableau des honoraires par phase et par profil.

2.1.4 Dispositions légales et réglementaires applicables au marché

- Loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services (M.B. du 22 janvier 1994) ;
- Arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics (M.B. du 26 janvier 1996) ;
- Arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics et son annexe, le cahier général des charges (CGC) des marchés publics de travaux, de fournitures et de services et des concessions de travaux publics (M.B. du 18 octobre 1996) dans la mesure où il n'y est pas dérogé.

2.1.5 Emploi des langues

La langue choisie en ce qui concerne les rapports avec le bureau de « SHAPE-Domains » au sujet de l'exécution du marché est le français.

2.2 MENTIONS PARTICULIERES EN EXECUTION DE L'ANNEXE DE L'ARRETE ROYAL DU 26 SEPTEMBRE 1996

Les articles suivants complètent et précisent les dispositions du Cahier Général des Charges annexé à l'arrêté royal du 26 septembre 1996 d'application dans le cadre de ce marché.

2.2.1 Fonctionnaire dirigeant (art. 1)

Le service faisant l'objet du présent cahier spécial des charges est exécuté pour compte de :

L'Etat belge
Service Public Fédéral Finances
Administration générale de la Documentation patrimoniale
Services patrimoniaux
Bureau de « SHAPE-Domains »
Bâtiment 210 - Local 101
Rue du Potomac
7010 SHAPE

Le fonctionnaire dirigeant sera désigné lors de la notification du marché.

2.2.2 Documents du marché (art. 3)

Le service sera exécuté selon les données reprises dans les documents suivants :

- le cahier spécial des charges ;
- l'offre approuvée par le pouvoir adjudicateur.

2.2.3 Cautionnement (art. 5, 6 et 7)

La justification d'un cautionnement de 5% du montant initial du marché est à envoyer, dans le mois de la notification d'attribution du marché, au SPF Finances, Administration générale de la Documentation patrimoniale, Services patrimoniaux, North Galaxy, Tour B, 9^{ème} étage, Boulevard du Roi Albert II, 33 - boîte 50 à 1030 Bruxelles.

Le cautionnement est libéré suite à l'approbation de la dernière phase de l'étude de faisabilité.

2.2.4 Sous-traitants (art. 10)

Le prestataire de service ne peut confier tout ou partie substantielle de la mission décrite dans le présent cahier spécial des charges à un sous-traitant, sauf accord écrit préalable du pouvoir adjudicateur.

En cas de sous-traitance, le choix du sous-traitant sera proposé par l'adjudicataire et soumis à l'approbation du pouvoir adjudicateur.

Lorsque tout ou une partie des prestations du marché est confiée à un ou plusieurs sous-traitants, l'adjudicataire reste, dans tous les cas, seul responsable vis-à-vis du pouvoir adjudicateur.

L'adjudicataire en assume la direction, la coordination et supporte le coût de leurs honoraires ainsi que tous les frais annexes.

Le fait que l'adjudicataire confie tout ou partie de ses engagements à des sous-traitants ne dégage pas sa responsabilité envers le pouvoir adjudicateur. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien contractuel avec ces tiers.

Il est par ailleurs interdit à l'adjudicataire de confier tout ou partie de ses engagements à un entrepreneur, à un fournisseur ou à un prestataire de services qui se trouve dans un des cas d'exclusion visés au point 2.1.1.1. « Sélection qualitative » de ce cahier spécial des charges. Toute violation de cette interdiction peut donner lieu à l'application de mesures d'office.

2.2.5 Droits intellectuels (art. 14)

Les droits patrimoniaux attachés aux droits d'auteur et tout droit relatif aux documents fournis par l'adjudicataire, à l'exception de tous les éléments sur lesquels il existe déjà un droit d'auteur, appartiendront exclusivement au Maître de l'Ouvrage.

L'adjudicataire spécifiera tous les éléments sur lesquels il existe déjà un droit d'auteur ou un autre droit.

Il garantit, par la présente, avoir obtenu du ou des titulaires desdits droits ou de leurs représentants légaux l'autorisation d'utiliser lesdits éléments. Tout paiement dont l'adjudicataire sera éventuellement redevable pour prix de cette autorisation sera exclusivement à sa charge.

A l'exception de tous les éléments visés à l'alinéa précédent, l'adjudicataire garantit, par le dépôt de son offre, qu'il a le droit de céder les droits d'auteur et autres droits de propriété relatifs à la teneur des documents et autres éléments qu'il livre.

L'Etat belge se réserve la possibilité de faire usage des résultats des prestations concernées par le présent marché dans le cadre d'une information aux autorités du SHAPE et aux locataires des logements.

Le pouvoir adjudicateur se réserve également le droit de l'utiliser comme base ou outil de futurs projets à réaliser dans le SHAPE-Village.

2.2.6 Paiement des services (art. 15)

Les honoraires correspondant aux **3 phases** sont payés par tranches au fur et à mesure de l'avancement du marché, suivant le fractionnement suivant :

- 1) Approbation des études préliminaires concernant l'étude urbanistique (phase 1 : se former une image globale du site et des besoins) : 20 %
- 2) Approbation de l'avant projet de l'étude urbanistique, de l'estimation du plan de financement, de la programmation des travaux (phase 2 : définir les grandes lignes de l'étude d'urbanisme, du plan financier et de la programmation des travaux) : 40 %
- 3) Approbation de l'étude urbanistique, du plan de financement et de la programmation des travaux (phase 3 : version définitive de l'étude urbanistique, du programme de démolition et de reconstruction et du plan de financement) : 40 %

TOTAL pour une mission complète 100 %

En vue du paiement de ces prestations, l'adjudicataire introduit en 4 exemplaires au pouvoir adjudicateur une facture datée et signée, en mentionnant :

- la nature du marché ;
- l'intitulé de la phase du marché de service concernée ;
- en plus de la somme en chiffres, le montant total en lettres, précédé de la mention "certifié sincère et véritable à la somme de ..." ;

- le numéro de compte auquel le virement doit être effectué ;
- la taxe sur la valeur ajoutée.

La facture est libellée au nom de :

Etat belge
Service Public Fédéral Finances
Administration générale de la Documentation patrimoniale
Services patrimoniaux
Bureau de « SHAPE-Domains »

et envoyée à l'adresse suivante :

Etat belge
Service Public Fédéral Finances
Administration générale de la Documentation patrimoniale
Services patrimoniaux
Bureau de « SHAPE-Domains »
Bâtiment 210 - Local 101
Rue du Potomac
7010 SHAPE

Le paiement est effectué, conformément aux modalités fixées dans le présent cahier spécial des charges, dans les **50 jours calendrier** à compter de la réception de la déclaration de créance datée, signée et appuyée d'un état détaillé des prestations justifiant le paiement demandé, pour autant que le pouvoir adjudicateur ait été mis dans les délais prévus en possession des autres documents exigés.

Si l'adjudicataire n'exécute pas complètement la mission, le paiement se fera sur la base des pourcentages renseignés ci-avant et ce, uniquement pour la partie réellement et complètement effectuée.

2.2.7 Calcul des amendes de retard (art. 20 et 75)

Des amendes de retard sont dues, sans mise en demeure, à titre d'indemnité forfaitaire, en cas de retard dans l'exécution du marché, conformément à l'article 20 § 5, du cahier général des charges.

Elles sont calculées conformément aux articles 20 et 75 du cahier général des charges.

Les délais d'exécution des différentes phases du marché sont repris au point 3.1.7 « Délais d'exécution » du cahier spécial des charges.

2.2.8 Défaut d'exécution (art. 20)

Tous les manquements à l'exécution du présent marché doivent être constatés par un procès-verbal dont une copie est immédiatement envoyée à l'adjudicataire par lettre recommandée à la poste. Si l'adjudicataire n'a pas réagi par une lettre recommandée à la poste dans les 15 jours calendrier de l'envoi du procès-verbal, il est censé reconnaître les faits constatés.

Les manquements constatés à sa charge rendent l'adjudicataire passible d'une ou de plusieurs des mesures prévues aux articles 20, 48, 66 et 75 du cahier général des charges.

Le pouvoir adjudicateur peut en outre procéder d'office et aux frais de l'adjudicataire défaillant à certaines mesures d'office :

- la résiliation unilatérale du marché ;
- l'exécution en régie de tout ou partie du marché non exécuté ;
- la conclusion d'un ou plusieurs marchés avec des tiers pour tout ou partie du marché restant à exécuter.

Dans ce cas, un exemplaire du cahier spécial des charges de ce marché sera envoyé au préalable à l'adjudicataire défaillant par lettre recommandée à la poste.

La décision du pouvoir adjudicateur est notifiée à l'adjudicataire défaillant par lettre recommandée à la poste ou par lettre remise contre récépissé. A partir de ce moment là, l'adjudicataire défaillant ne peut plus intervenir dans l'exécution du marché.

Lorsque le prix de l'exécution du marché pour compte ou en régie dépasse le prix du marché initial, l'adjudicataire défaillant en supporte le coût supplémentaire. Dans le cas contraire, c'est le pouvoir adjudicateur qui en profite.

2.2.9 Eléments inclus dans les prix (art. 67)

Conformément à l'article 67 du cahier général des charges :

« Le prestataire de services est censé avoir inclus dans ses prix tant unitaires que globaux tous les frais et impositions généralement quelconques grevant les services, à l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sont notamment inclus dans les prix :

- les frais administratifs et de secrétariat ;
- les frais de déplacement, de transport et d'assurance ;
- le coût de la documentation relative aux services et éventuellement exigée par le pouvoir adjudicateur ;
- la livraison de documents ou de pièces liées à l'exécution des services ;
- les frais de réception.»

En l'espèce, sont ainsi notamment compris dans les prix :

- les frais de reproduction ;
- les frais de traduction de tous les documents vers le français ou vers l'anglais selon le cas, durant toute la durée de sa mission ;
- dans le cas où ils seraient nécessaires, les services préparatoires ou complémentaires, indispensables à la bonne exécution du marché, qu'ils soient ou non décrits dans le présent cahier spécial des charges.

2.2.10 Responsabilité du prestataire de services (art. 72)

Conformément au cahier général des charges :

« Le prestataire de services assume l'entière responsabilité des erreurs ou manquements dans les services réalisés, notamment dans les études, les calculs, les plans et tous autres documents produits par lui en exécution du marché ».

La responsabilité du prestataire de service n'est d'aucune façon diminuée par le fait que le maître d'ouvrage ait contrôlé et approuvé, soit totalement, soit partiellement, les études, les calculs, les plans et tous les autres documents quelconques.

L'auteur de projet est tenu de donner suite à toute demande ou convocation du pouvoir adjudicateur afin de fournir toutes les modifications et/ou tous les renseignements souhaités dans le cadre de sa responsabilité décennale.

3 CLAUSES TECHNIQUES

3.1 DISPOSITIONS GENERALES

3.1.1 Cadre de la mission

Dans le cadre des obligations internationales de l'Etat belge relatives au logement des membres attachés au Grand Quartier Général des Puissances Alliées en Europe « SHAPE », le SPF Finances, Administration générale de la Documentation patrimoniale, Services patrimoniaux, Bureau de « SHAPE-Domains » est chargé depuis le 1^{er} novembre 1977 de la gestion et de l'entretien des logements du SHAPE-Village à Mons.

Les logements du SHAPE-Village sont occupés par des militaires et des civils de diverses nationalités dans le cadre des activités de l'OTAN et d'autres obligations internationales de la Belgique. La rotation des locataires s'effectue en général tous les 3 ans avec une moyenne annuelle de 230 sorties, qui ont lieu essentiellement de juin à septembre.

La mission de gestion et d'entretien assurée par « SHAPE-Domains » comprend toutes les tâches inhérentes à la gestion immobilière desdits logements.

Outre la mise en location, l'entretien et la rénovation des logements existants, « SHAPE-Domains » peut également être chargé de la reconstruction de logements existants et de la construction de nouveaux logements.

Actuellement, 612 logements construits en 1967 sont mis à disposition des membres du SHAPE. Aux 600 logements du SHAPE-Village acquis en 1977 viennent progressivement s'ajouter les maisons d'anciens gendarmes sises à l'avenue d'Ottawa.

Ces logements sont répartis comme suit :

- 276 maisons ;
- 336 appartements.

SHAPE-VILLAGE							
Type logement	Nombre						
MAISONS							
			2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Maisons de généraux
DELENS	118	dont	54	64			
IBB	92	dont	29	49	14		
STOCKEM	26	dont			20		6
SODIBAT	28	dont			16	6	6
OTTAWA	12	dont		12			
	276	dont	83	125	50	6	12
APPARTEMENTS	336	dont	131	145	60		

Seuls les 600 logements du SHAPE-Village sont concernés par la démolition et la reconstruction.

Il doit toutefois être tenu compte des maisons de l'avenue d'Ottawa pour l'estimation du plan financier (recettes et frais d'entretien).

3.1.2 Etat du patrimoine immobilier

Tous les logements ont été construits rapidement en 1967 la plupart en utilisant des systèmes constructifs dits préfabriqués certainement dans le but de réduire la durée du chantier.

Tous ces logements sont équipés de portes, fenêtres, corniches (ou équivalent) en bois ; pour certains de revêtements de façades à peindre ce qui induit un coût d'entretien important.

L'état des différents types de logements présents sur le site du SHAPE-Village est décrit ci-après :

- Les **immeubles à appartements** sont composés de panneaux de béton silex complètement équipés fabriqués en usine et montés sur place. Le toit est de type plat réalisé selon le type « toiture froide ».



Problèmes actuels : qualité de l'isolation, pont thermique structurel, âge des équipements, absence d'isolation phonique, étanchéité de la toiture, etc.

- Les **maisons bungalow de type DELENS** sont composées : fondation en bloc de béton, hourdis terre cuite, bloc porteur, vide ventilé et brique de façade, couverture par une ossature bois légère formant le plafond et la charpente. Le toit est réalisé en ardoises d'asbeste ciment.



Problèmes actuels : structurel (dalle sur vide ventilé), isolation, couverture, légèreté de la construction, toiture d'origine en asbeste ciment, etc.

- Les **maisons bungalow de type SODIBAT** sont composées d'une structure portante en béton remplie de panneaux isolants couverte par une ossature bois légère formant le plafond et la charpente. Le toit est réalisé en ardoises d'asbeste ciment.



Problèmes actuels : structure légère vieillie, le remplissage est fragilisé, ponts thermiques structurels, châssis aluminium sans rupture de pont thermique, vieilles canalisations en chape, isolation, toiture d'origine en asbeste ciment, etc.

- Les **maisons bungalow de type STOCKEM** sont composées en fondation de poutre posée sur des plots béton, hourdis terre cuite et d'une structure portante en bois et maçonnerie avec un remplissage isolant, panneaux de bois couverte par une ossature bois légère formant le plafond et la charpente. Le toit est réalisé en ardoises d'asbeste ciment.



Problèmes actuels : structure légère vieillie, isolant de remplissage en mauvais état, isolation, toiture d'origine en asbeste ciment, etc.

- Les **maisons à étage de type IBB** sont composées de panneaux de béton silex complètement équipés, fabriqués en usine et montés sur place. La charpente est légère en bois. Le toit est réalisé en ardoises d'asbeste ciment.



Problèmes actuels : qualité de l'isolation, ponts thermiques structurels, âge des équipements, toiture d'origine en asbeste ciment, etc.

- Les **maisons de type OTTAWA** sont composées de panneaux porteurs en béton d'argex, d'un vide ventilé et d'une brique de façade. La charpente est légère mais a été renforcée. Le toit est réalisé en ardoises d'asbeste ciment.



Problèmes actuels : isolation des murs, toiture d'origine en asbeste ciment.

3.1.3 Objet de la mission

La mission consiste en la réalisation d'une étude urbanistique, conforme aux dispositions légales applicables en Région wallonne, notamment :

- le C.W.A.T.U.P.E. ;
- le schéma de structure communal de la Ville de Mons ;
- le règlement communal d'urbanisme de la Ville de Mons (consultable via le lien internet : <http://www.mons.be/default.aspx?guid=b4b5c7fb-8fa2-4c62-9a32-eea1567d5203&lng=FRA>).

Dans le cadre de cette mission, le prestataire produit les « livrables » suivants :

- 1) une étude urbanistique des zones 600 (partie) et 800 qui comprendra :
 - les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;
 - l'option architecturale d'ensemble qui comprend au moins l'occupation projetée (domaine « commun », espaces « communs », les zones constructibles déterminant l'affectation, l'implantation et le gabarit des bâtiments, les alignements et les fronts de bâtisse), un plan masse, une ou plusieurs vues représentatives en trois dimensions, le gabarit des constructions ainsi que le cas échéant, les fonctions complémentaires et les constructions ou équipements publics ou communautaires ;
 - les prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords ;

Cette étude urbanistique devra :

- rencontrer les besoins (au minimum 600 logements) ;
 - s'intégrer dans l'ensemble de la base militaire ;
 - créer un cadre de vie de qualité ;
 - utiliser si possible l'infrastructure existante (voiries, égouttage, impétrants, etc.), se prononcer sur la nécessité éventuelle de la remplacer ou de créer une nouvelle infrastructure ;
 - maintenir le cadre ouvert du site ;
 - tenir compte du développement durable (économie d'énergie, principes constructifs, gestion des eaux, etc.) ;
 - engendrer un coût d'entretien minimum des espaces communs et privés ;
 - engendrer un coût d'entretien minimum des constructions ;
 - être en adéquation avec le marché « civil » dans l'hypothèse d'une désaffectation de ces logements ;
 - dégager si possible des zones ou emplacements de réserve.
- 2) un **programme des travaux** de démolition et de reconstruction qui :
 - permettra de maintenir le maximum de logements existants occupés ;
 - dérangera un minimum de locataires simultanément ;
 - assurera une rentabilité rapide de l'ensemble du site ;
 - permettra de donner la priorité à la reconstruction d'appartements ou de maisons en adéquation avec la demande, afin de pouvoir maintenir un taux d'occupation optimal ;
 - réservera si possible des possibilités de constructions supplémentaires ultérieures (voir zones ou emplacements de réserve ci-dessus).
 - 3) une estimation du **plan financier annuel** (Il est suggéré un minimum de 5 ans et un maximum de 15 ans) tenant compte du programme des travaux de démolition, de reconstruction et d'entretien reprenant notamment :
 - l'estimation des investissements scindés en postes :
 - travaux d'infrastructure ;
 - impétrants ;
 - logements proprement dits.
 - l'estimation des frais d'entretien pendant toute la durée du programme :
 - pour le patrimoine existant ;
 - pour les nouveaux logements.
 - l'estimation des recettes et dépenses générales ;
 - l'estimation de la rentabilité du projet (return on investment).

Le site, propriété de l'Etat belge, est formé actuellement de deux zones distinctes :

- 1) la zone 600 (partie) comprenant uniquement des immeubles à appartements est délimitée notamment par les avenues d'Ottawa, de Bucharest, de Sofia et de Vilnius et comprend les rues Rogers, de Mercure, Stone, de Saturne, de Soleil et de Pluton ;
- 2) la zone 800 comprenant uniquement des maisons est délimitée notamment par les avenues d'Ankara et de Luxembourg et comprend l'Avenue de Lisbonne et les rues Banting, Bertels, Darwin, Diesel, Eyde, Fermi, Finsen, Goddard, Hippocratis, Lie, Mercator, Mevlana et Moniz.

Le marché consiste en une **mission complète constituée en 3 phases** :

- Phase 1 : se former une image globale du site et des besoins ;
- Phase 2 : définir les grandes lignes de l'étude d'urbanisme, du plan financier et de la programmation des travaux à suivre ;
- Phase 3 : version définitive de l'étude urbanistique, du programme de démolition et de reconstruction et du plan de financement.

3.1.4 Description de la mission

La mission d'étude comporte toutes les prestations ordinaires incombant aux prestataires de service sans que l'énumération ci-après soit exhaustive.

Le soumissionnaire tiendra compte dans son offre de l'obligation d'organiser de manière hebdomadaire une réunion sur le site du SHAPE-Village.

La mission complète de l'adjudicataire comprend **3 phases** :

PHASE 1 : se former une image globale du site et des besoins

Cette phase consiste essentiellement en :

- l'examen de la situation existante ;
- l'identification des paramètres techniques structurants ;
- la définition du potentiel actuel avec les éventuels problèmes et besoins ;
- la définition et l'estimation d'un plan de gestion du patrimoine existant.

A la suite de cette première étude, les chargés de mission établiront **un rapport détaillé et illustré**, et ce de manière pertinente. Ce compte-rendu présentera lisiblement les conclusions de cet examen.

PHASE 2 : définir les grandes lignes de l'étude d'urbanisme, du plan financier et de la programmation des travaux

Cette phase consiste plus précisément en :

- la fixation des principales options d'aménagement sur base des conclusions de la première phase ;
- la production sous forme d'un rendu graphique des grandes orientations urbanistiques ;
- la définition des grandes lignes du plan financier ;
- la définition des grandes lignes de la programmation des travaux.

Les documents doivent permettre au pouvoir adjudicateur de se faire une image précise des intentions urbanistiques projetées et traduire graphiquement les grandes orientations urbanistiques sous la forme d'un dessin à l'échelle. Afin d'être clair et précis, le projet sera complété d'une note descriptive qui retranscrira les options retenues de manière détaillée. L'avant-projet pourra être modifié et/ou complété à la demande du pouvoir adjudicateur jusqu'à son approbation définitive, avec un maximum de 3 avant-projets. Il pourra, sans supplément de prix, être demandé à l'auteur de projet de faire une présentation de son étude.

PHASE 3: version définitive de l'étude urbanistique, du programme de démolition et de reconstruction et du plan de financement

Cette phase consiste concrètement en :

- l'approfondissement, l'amélioration, le perfectionnement et la finalisation du projet sur la base de l'avant-projet approuvé à l'issue de la deuxième phase ;
- la transcription graphique l'étude urbanistique proposée ;
- la communication des données techniques précises telles que le nombre, les surfaces brutes prévues de logements et les volumes à construire. Ces données seront accompagnées d'une note explicative ;
- la programmation des travaux de démolition et de reconstruction ;
- la production du plan de financement nécessaire annuellement tenant compte du programme des travaux de démolition, de reconstruction et du plan de gestion.

La version définitive doit notamment comprendre :

- les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ; les options d'aménagement décrivent en quoi le projet respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit ;
- à l'échelle 1/500, l'occupation projetée du bien concerné, qui figure :
 - 1) pour l'ensemble à urbaniser, la densité et la compacité des volumes projetés au regard de la performance énergétique de l'urbanisation, déduite :
 - du relief, de la configuration et de l'orientation du terrain ;
 - de l'utilisation et/ou de la conception parcimonieuse de la voirie ;
 - de l'usage parcimonieux du sol disponible pour les zones constructibles ;
 - de la compacité des volumes projetés et des ensembles qu'ils forment entre eux ;
 - de l'impact protecteur de la végétation ;
 - 2) l'affectation, l'implantation et le gabarit des constructions projetées ;
 - 3) le cas échéant, les fonctions complémentaires, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires projetés ;
 - 4) les zones cotées des constructions projetées; par zone de construction projetée, on entend la zone qui comporte le ou les volumes principaux et secondaires destinés à l'affectation de ladite zone ;
 - 5) l'aménagement maintenu ou projeté hors des zones constructibles projetées ;
- un plan dressé à l'échelle 1/500 et contenant au minimum les données spécifiques de l'environnement bâti (gabarit, type de logements), les indications des espaces extérieurs publics, semi-publics et privés et les types de traitement de surface (perméable, imperméable, végétation).
- plusieurs vues représentatives en trois dimensions des actes et travaux projetés intégrées dans la situation de fait dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines ;
- afin d'être clair et précis, le projet sera complété d'une note descriptive qui retranscrira les options retenues de manière détaillée ;

- le programme des travaux de démolition et de reconstruction complété d'une note descriptive qui retranscrira les options retenues de manière détaillée ;
- le plan de financement.

Le projet pourra être modifié et complété à la demande de l'adjudicateur jusqu'à son approbation définitive, avec un maximum de 3 projets.

Il pourra, sans supplément de prix, être demandé à l'auteur de projet de faire une présentation de son étude-

3.1.5 Documents mis à disposition par le pouvoir adjudicateur

Le pouvoir adjudicateur met à disposition tous les documents en sa possession, nécessaires pour entamer l'étude, notamment :

- plan masse de la situation existante ;
- plan des impétrants ;
- plans d'égouttage ;
- plans masses des zones contiguës ;
- plan masse du projet « SHAPE International School » implanté sur une zone contiguë ;
- tableau des besoins en logement ;
- le cahier spécial des charges Sh. 1647/2011 du marché de travaux d'entretien immobilier complet relatifs aux logements existants et ses conditions d'application à partir de 2012.

Le pouvoir adjudicateur communiquera à la demande de l'adjudicataire les chiffres relatifs à la gestion actuelle du « SHAPE-Village ».

Ces documents devront être intégrés dans la réflexion relative à l'élaboration du projet.

Tous les documents relatifs à ce marché peuvent être consultés, sur rendez-vous (tel : 0257 84 670) au bureau de « SHAPE-Domains », Bâtiments 210 – Local 101, rue du Potomac à 7010.

3.1.6 Délais d'exécution

Chaque phase doit être exécutée au maximum dans les délais suivants :

- **Phase 1** : Elle dure **20 (vingt) jours ouvrables**
Elle débute 5 jours ouvrables après la notification par lettre recommandée de la désignation du bureau.
- **Phase 2** : Elle dure **30 (trente) jours ouvrables**
Elle débute 3 jours ouvrables après la notification par lettre recommandée de l'approbation des études préliminaires.
- **Phase 3** : Elle dure **50 (cinquante) jours ouvrables**
Elle débute 3 jours ouvrables après la notification par lettre recommandée de l'approbation de l'avant-projet de l'étude urbanistique

3.1.7 Présentation des plans et documents

Les documents sont établis en français.

Toutes les données sont fournies sur papier (un original et trois copies dont une non pliée et non reliée pour la reproduction) et sur support informatique (CD-rom) en veillant à la compatibilité avec les logiciels suivants :

- AutoCad 2011 (pour les plans) ;
- 3D Studiomax (pour les vues en 3 dimensions) ;
- Word ;
- Excel.

Sur les documents graphiques figurent notamment :

- 1) les coordonnées du bureau d'études et du pouvoir adjudicateur ;
- 2) un titre, une numérotation et une date correspondant aux différentes phases ;
- 3) un emplacement pour les signatures de l'adjudicataire et du pouvoir adjudicateur ;
- 4) l'information graphique du nord géographique ainsi qu'une échelle graphique ;
- 5) une légende illustrant le document.

3.1.8 Responsable de projet

Le bureau d'étude notifie l'identité de la personne qui exercera la mission en question ainsi que de son adjoint. Cette personne sera l'interlocuteur privilégié du pouvoir adjudicateur.

L'auteur de projet désigné au sein du bureau d'étude soumissionnaire doit être assisté de minimum un adjoint afin de garantir la continuité de la mission en cas de maladie ou d'indisponibilité motivée de celui-ci.

3.1.9 Assurances

L'adjudicataire couvrira sa responsabilité civile professionnelle ainsi que celle de ses collaborateurs par une assurance appropriée.

La couverture de cette assurance tiendra compte de l'importance et des risques du dossier dont il a la charge.

4 ANNEXE

Formulaire d'offre