CAHIER DES CHARGES

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PRESTATION DE SERVICES D’AUDIT SANITAIRE/ENERGETIQUE/DE REEMPLOI PREALABLE

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX

PROCÉDURE : MARCHE PUBLIC DE FAIBLE MONTANT

Adjudicateur

XXXXXXXXX Nom XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lieu principal de la prestation

xxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Table des matières**

[I. Dispositions administratives 4](#_Toc163033340)

[1. Adjudicateur et Coordonnées de contact 4](#_Toc163033341)

[2. Description du marché 4](#_Toc163033342)

[3. Compétences requises 6](#_Toc163033343)

[4. Fixation des prix 6](#_Toc163033344)

[5. Mode de passation 7](#_Toc163033345)

[6. Règlementation applicable 7](#_Toc163033346)

[7. Motifs d’exclusion et sélection qualitative 7](#_Toc163033347)

[8. Forme et contenu des offres 8](#_Toc163033348)

[9. Visite des lieux obligatoire 10](#_Toc163033349)

[10. Dépôt des offres 11](#_Toc163033350)

[11. Ouverture des offres 11](#_Toc163033351)

[12. Délai de validité 11](#_Toc163033352)

[13. Critères d’attribution 11](#_Toc163033353)

[14. Variantes 13](#_Toc163033354)

[15. Options 13](#_Toc163033355)

[16. Choix de l’offre 14](#_Toc163033356)

[II. Dispositions contractuelles 15](#_Toc163033357)

[17. Fonctionnaire dirigeant 15](#_Toc163033358)

[18. Sous-traitants 15](#_Toc163033359)

[19. Assurances 15](#_Toc163033360)

[20. Cautionnement 15](#_Toc163033361)

[21. Révisions de prix 15](#_Toc163033362)

[22. Durée, délais et déroulement 16](#_Toc163033363)

[23. Paiement 16](#_Toc163033364)

[24. Délai de garantie 17](#_Toc163033365)

[25. Réception 17](#_Toc163033366)

[26. Confidentialité 17](#_Toc163033367)

[27. Mesures d’incompatibilité 18](#_Toc163033368)

[28. Protection des données 18](#_Toc163033369)

[29. Droits de propriété intellectuelle 18](#_Toc163033370)

[III. Description des exigences techniques 19](#_Toc163033371)

[30. Situation actuelle et projet de construction/rénovation/xxx 19](#_Toc163033372)

[31. Prestations à effectuer 20](#_Toc163033373)

[A/ Audit sanitaire : 21](#_Toc163033374)

[1. Diagnostic préliminaire (tranche ferme) : première analyse visuelle des lieux et repérage 22](#_Toc163033375)

[2. Audit (tranche conditionnelle) : approfondissement du diagnostic préliminaire 23](#_Toc163033376)

[3. Travaux de maintenance (tranche 3 – conditionnelle) : études et suivi de l’exécution des travaux 24](#_Toc163033377)

[B/ Audit énergétique : 29](#_Toc163033378)

[1. Bilan énergétique (tranche ferme) : analyse critique des performances énergétiques 29](#_Toc163033379)

[2. Hypothèses d’amélioration (tranche conditionnelle) 30](#_Toc163033380)

[3. Certificat de performance énergétique (tranche conditionnelle) 31](#_Toc163033381)

[C/ Audit réemploi : 31](#_Toc163033382)

[1. Audit rapide (tranche ferme) : 32](#_Toc163033383)

[2. Approfondissement de l’étude (tranche conditionnelle) : 32](#_Toc163033384)

[3. Plan réemploi (tranche conditionnelle) 33](#_Toc163033385)

[ANNEXE A : FORMULAIRE D'OFFRE - AUDIT SANITAIRE 35](#_Toc163033386)

[ANNEXE A : FORMULAIRE D'OFFRE - AUDIT ENERGETIQUE 38](#_Toc163033387)

[ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE - AUDIT REEMPLOI 41](#_Toc163033388)

[ANNEXE B : ATTESTATION DE VISITE 44](#_Toc163033389)

[ANNEXE C : SELECTION de DOCUMENTATION EXISTANTE 45](#_Toc163033390)

1. Dispositions administratives

Cette première partie se rapporte à la réglementation relative à la passation d'un marché public jusqu'à la désignation de l'adjudicataire.

Les dispositions contenues dans cette partie se rapportent à la loi du 17 juin 2016 et à l’arrêté royal du 18 avril 2017 et leurs modifications ultérieures.

## Adjudicateur et Coordonnées de contact

**Adjudicateur**

XXXXXXXXX Nom XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Représenté par :

Nom Prénom titre

xxxxxx

**Coordonnées de contact**

Les coordonnées de contact durant la passation de ce marché sont les suivantes :

Nom : XXXXXXXX - Service xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Adresse : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxx Prénom Nom xxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxx

Les coordonnées de contact durant l’exécution de ce marché sont les suivantes :

Nom : XXXXXXXX - Service xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Adresse : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxx Prénom Nom xxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxx

## Description du marché

**Objet du marché**

Le maitre d’ouvrage xxx *Nom du maitre d’ouvrage* xxx envisage de rénover/aménager/réhabiliter/étendre/autre l’ensemble du site xxx/le(s) bâtiment(s) xxx/autre sis xxx *adresse* xxx afin de xxx *objectifs* xxx. A cette fin, il souhaite recourir aux services **d'expertises techniques** d’un(e) prestataire (ou, le cas échéant, d’une équipe) afin de réaliser une étude d’audit sanitaire/énergétique/de réemploi.

La mission consiste en une **étude préalable** visant à

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

A/ Audit sanitaire :

évaluer la santé (stabilité, pollution, humidité, …) du(des) bâtiment(s) existant(s) visé(s) en vue de valider ou invalider les perspectives d’investissements dans ce lieu. Il s’agit de cerner les risques éventuels sur base des éléments à disposition et des prospections techniques complémentaires au regard de l’occupation actuelle et projetée, et d’identifier les solutions techniques pouvant être mises en œuvre. Cette étude vise à documenter la situation existante pour préciser le cadre du projet dans ses aspects techniques et sera transmise aux soumissionnaires du marché ultérieur d’auteurs de projet en vue de la rénovation du bâtiment. Si cette étude identifie des travaux de maintenance nécessaires pour assurer la conservation du bien et éviter des dégradations complémentaires (de type pose d’étançons, échafaudages, bâches, etc.), la tranche 3 de la mission pourrait être activée en vue de l’étude et du suivi de l’exécution de ces travaux.

B/ Audit énergétique :

établir le bilan énergétique global du(des) bâtiment(s) existant(s) visé(s) en vue de valider ou invalider les perspectives d’investissements dans ce lieu. Il s’agit de décrire, analyser et évaluer les systèmes contribuant aux performances énergétiques (isolation de l’enveloppe, typologie des techniques spéciales, étanchéité à l’air, etc.) au regard des règlementations d’application et d’analyser leur potentiel d’évolution au regard de l’occupation projetée (si connue). Il est à préciser que cette étude vise à documenter la situation existante pour préciser le cadre du projet dans ses aspects énergétiques. Les hypothèses d’amélioration identifiées dans cette étude sont des outils non contraignants pour alimenter le travail du futur auteur de projet qui sera chargé de la conception.

C/ Audit de réemploi :

évaluer l'aptitude du(des) bâtiment(s) existant(s) visé(s) à être réutilisé(s) de manière totale ou partielle en vue de contribuer à l’énergie circulaire. Il s’agit d’analyser l’état structurel et/ou de considérer les possibilités de réutilisation des matériaux et installations techniques et/ou d’analyser les géométries architecturales disponibles au regard des règlementations en vigueur et de l’occupation projetée (si connue). Cette étude vise à documenter la situation existante pour préciser le cadre du projet dans ses aspects techniques et sera transmise aux soumissionnaires du marché ultérieur d’auteurs de projet en vue de la rénovation du bâtiment.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**\* ATTENTION :** l’adjudicataire du présent marché, de même que ses éventuels sous-traitants, ne pourront pas participer au marché de services pour la désignation d’un auteur de projet qui suivra (voir clause d’incompatibilité au point 27).

La mission comporte toutes les prestations ordinaires incombant aux prestataires pour l’établissement d’études telles que visées. On entend par « prestataire » un opérateur économique ou une équipe pouvant assumer l’ensemble des compétences définies au point 4 (Fixation des prix) du présent cahier des charges. Le prestataire, s’il ne peut assumer toutes les compétences requises en interne, est autorisé à mobiliser des sous-traitants.

**Lieu de prestation du service**

xxxxxxxxxxxxxxxxx *Adresse* xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Structuration du marché**

Ce marché est divisé en tranches :

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

A/ Audit sanitaire :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Diagnostic préliminaire |
| Tranche conditionnelle : Audit |
| Tranche conditionnelle : Etudes et suivi de l’exécution des travaux de maintenance |

B/ Audit énergétique :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Bilan énergétique |
| Tranche conditionnelle : Hypothèses d’amélioration |
| Tranche conditionnelle : Certificat de performance énergétique |

C/ Audit de réemploi :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Audit rapide |
| Tranche conditionnelle : Approfondissement de l’étude |
| Tranche conditionnelle : Plan réemploi |

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

## Compétences requises

L’adjudicataire assumera l’ensemble des compétences requises pour cette étude, à savoir :

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

A/ Audit sanitaire :

- architecture

- ingénierie (stabilité et techniques spéciales)

B/ Audit énergétique :

- architecture

- ingénierie (techniques spéciales)

C/ Audit de réemploi :

- architecture

- ingénierie (stabilité et techniques spéciales)

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Le soumissionnaire devra fournir la preuve de son agrément en tant qu’auditeur ainsi que la preuve de son agrément en tant que certificateur PEB mentionnant la date de sa validité et de son expiration pour la région dans laquelle se situe l’objet de l’étude.

L’adjudicataire pourra faire appel à des sous-traitants et en assumera la coordination.

En cas d’activation de la tranche « études et suivi de l’exécution des travaux de maintenance », la mission de l’adjudicataire inclut toutes les prestations ordinaires incombant à l’architecte

Elle n’inclut pas :

- le cas échéant, la prestation du coordinateur sécurité santé mais bien la coordination avec ce prestataire ;

- la coordination des prestataires chargés de l’exécution des travaux (en cas d’attribution du marché de travaux en lots séparés).

## Fixation des prix

Pour ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), le soumissionnaire en mentionne le taux dans l’offre. Les offres seront comparées TVAC.

Honoraires ordinaires

Le présent marché est un marché à prix mixte composé de prix forfaitaires, de taux forfaitaires et/ou de prix en régie (bordereau de prix).

Les prix couvrent l’ensemble des compétences (voir point 3) et prestations (voir point 31) requises, assumées par l’adjudicataire lui-même ou par ses sous-traitants.

Le prix remis par le soumissionnaire comprend tous les frais usuels (frais de secrétariat, de communication, ouverture de dossier, frais de déplacement – pour les prix/taux forfaitaires, etc.) et, de manière générale, tous frais et impositions quelconques inhérents à l’exécution du marché à l’exception de la taxe sur la valeur ajoutée.

Si requises, les déposes et démolitions ainsi que les prospections techniques complémentaires ne sont pas inclues dans le prix du présent marché et seront directement à charge du Maître d’ouvrage. Il appartient au prestataire de signaler au Maître d’ouvrage les éventuelles données manquantes et nécessaires pour la poursuite de sa mission. Dans ce cadre-là, la mission du prestataire comprend l’appui technique à la passation et au suivi de l’exécution de marchés publics de services distincts, l’aide à la recherche de prestataires, la rédaction du descriptif technique, la comparaison des offres, la coordination des prestataires tiers et l’interprétation des résultats des études.

Honoraires et frais spéciaux

Le soumissionnaire remet offre de prix (via l’inventaire prévu à cet effet – voir en annexe) pour un tarif horaire ainsi qu’un tarif au kilomètre afin de couvrir les éventuelles prestations complémentaires, non comprises dans la présente mission, qui seraient commandées, dans la limite du montant maximum autorisé pour la présente procédure (voir point 5), par le maître d’ouvrage.

A ce stade, l’adjudicateur identifie notamment que des prospections techniques telles que précitées pourraient être directement réalisées par le prestataire moyennant prise en charge des coûts par le maître d’ouvrage. À cet effet, le prestataire remettra offre forfaitaire pour cette prestation complémentaire. Le prestataire attendra l’accord du maître d’ouvrage avant de débuter cette mission.

## Mode de passation

Conformément à l’article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 30.000,00 €HTVA) de la loi du 17 juin 2016, le marché est passé par marché de faible montant.

## Règlementation applicable

1. Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures.

2. Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, et ses modifications ultérieures.

3. Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, et ses modifications ultérieures.

4. Loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l’information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures.

5. Règlement général pour la protection du travail (RGPT), Loi sur le bien-être et Code du bien-être au travail.

6. Loi du 11 février 2013 prévoyant des sanctions et des mesures à l’encontre des employeurs de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

7. Le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE.

## Motifs d’exclusion et sélection qualitative

Par le seul fait de participer à la procédure de passation du marché, le soumissionnaire atteste qu’il ne se trouve pas dans un des cas d’exclusion visés aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

## Forme et contenu des offres

**Forme de l’offre**

Le soumissionnaire établit son offre en français.

Tous les documents établis ou complétés par le soumissionnaire ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci. La signature peut être :

- soit manuelle et scannée, et dans ce cas paraphe à chaque page + signature complète du formulaire d’offre;

- soit sous forme électronique qualifiée (via lecteur de carte d’identité), et dans ce cas la signature unique du PDF compilé est suffisante.

Lorsque l’offre est introduite par un groupement d’opérateurs économiques, le rapport de dépôt est signé par tous les membres du groupement ou par le représentant du groupement désigné dans la convention conclue entre les différents participants solidairement responsables

Lorsque le formulaire d'offre est signé par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'attestation de pouvoir de signature émanant de son (ses) mandant(s).

Les prix doivent toujours être exprimés en euro.

L’attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que si leur offre contient ou renvoie à des conditions générales ou particulières de vente, celles-ci seront réputées non écrites.

**Contenu de l’offre**

**Documents liés à l’accès au marché :**

Habilitation à exercer la profession :

Le soumissionnaire (ou, en cas de groupement, son mandataire) doit être inscrit à un Ordre professionnel d'architectes ou disposer d’un agrément à exercer cette profession. L’adjudicateur vérifiera lui-même l’inscription dans la base de données disponible au niveau belge.

Preuve de l’expérience minimale exigée :

Le soumissionnaire (ou, en cas de groupement, uniquement l’opérateur économique concerné) qui assumera la compétence architecture et qui sera chargé de l’instruction du dossier dans les procédures de patrimoine doit présenter une mission antérieure\* (maximum 7 ans) répondant à l’ensemble des conditions suivantes : être relative à un projet pour lequel, a minima, le certificat de patrimoine ou la deuxième réunion de patrimoine ou le permis urbanisme/patrimoine a été obtenu.

ATTENTION : Les opérateurs dont la capacité est mobilisée pour satisfaire aux conditions de sélection (niveau spécifique minimal exigé) ne peuvent pas être des tiers. L’opérateur économique apportant la preuve d’expérience minimale dans une compétence s’engage donc de facto à assumer cette compétence durant l’exécution de ce marché de services.

Le cas échéant, l’opérateur économique concerné peut faire valoir l’expérience que l’un de ses associé∙e∙s ou collaborateur∙trice∙s a acquise comme associé∙e ou collaborateur∙trice au sein d’une précédente structure ou en solo, pourvu que l’opérateur économique démontre : (i) que l’associé∙e ou collaborateur∙trice concerné∙e a exercé un rôle prépondérant (chef de projet ou équivalent) dans la réalisation de ce projet au sein d’une précédente structure ou en solo ; et (ii) apporte la preuve qu'il disposera des moyens nécessaires, en produisant l'engagement exprès de l’associé∙e ou collaborateur∙trice concerné∙e de mettre ses capacités à disposition de l'opérateur économique. (art. 73, § 1er, de l’arrêté royal du 18 avril 2017).

Format : la mission sera présentée au moyen du formulaire joint en annexe du présent cahier des charges (voir en Annexe), dûment complété, auquel sera annexé un document probant permettant de comptabiliser l’ancienneté de la mission et attestant de l’implication de l’opérateur ou du membre de son personnel ainsi que de la date du certificat patrimoine ou la deuxième réunion de patrimoine ou de dépôt du permis urbanisme/patrimoine (récépissé). L’ensemble sera repris dans un seul fichier .PDF. L’ajout d’autres informations ou de visuels est exclu.

\* RÈGLES DE COMPTABILISATION DE L’ANCIENNETÉ DES MISSIONS ANTÉRIEURES

L’ancienneté de la référence répondant au niveau minimal d’expérience exigé sera calculée de la façon suivante :

- au départ de la date limite de remise des offres fixée pour le présent marché ;

- la date prise en compte pour calculer l’ancienneté de la mission sera celle de l’obtention du certificat patrimoine (document probant : certificat patrimoine daté) ou de la date de la tenue de la deuxième réunion patrimoine (document probant : PV établi par l’administration du patrimoine) ou de la date de dépôt de la demande de permis d’urbanisme/de patrimoine (document probant : récépissé de dépôt).

ATTENTION : Les documents probants annexés devront mentionnés la date demandée sans quoi la mission ne pourra pas être prise en compte.

**Documents liés à la compréhension du marché :**

**1**. Un **tableau d’identification** (1 page A4) : le soumissionnaire reprend le(les) opérateurs économiques membres du groupement (le cas échéant) avec les informations suivantes :

- coordonnées, numéro de TVA et statut (mandataire, autre soumissionnaire membre du groupement ou sous-traitant) ;

- attribution à chacun des compétences requises par le présent marché ;

- titres, diplômes, qualification académique et parties pertinentes du curriculum vitae de chaque opérateur au regard de la compétence assumée pour le présent marché ;

- agrément en tant qu’auditeur pour la région dans laquelle se situe l’objet de l’étude ;

- agrément en tant que certificateur PEB pour la région dans laquelle se situe l’objet de l’étude.

**2**. Une **note de profil** (1 page A4, éventuels visuels inclus, texte de maximum 4000 signes espaces compris) dans laquelle le soumissionnaire valorise ses qualifications et son expérience (et celles des autres membres du groupement le cas échéant) en fonction des compétences requises pour le présent marché. La note détaillera en quoi le profil du soumissionnaire est adéquat par rapport à l’objet du marché et les raisons pour lesquelles il travaille seul ou en équipe.

**3**. Une liste de 3 à 5 **missions antérieures pertinentes** par rapport à l’objet du marché et datant des 5 dernières années (à calculer en considérant les années dans leur globalité). Pour chaque mission, le soumissionnaire indique le type de service, le montant, la date et le destinataire. La présentation de cette liste tiendra sur 1 page A4 RECTO maximum (texte de maximum 1000 signes espaces compris, visuels interdits).

Relativement aux missions antérieures : le cas échéant, l’opérateur économique concerné peut faire valoir l’expérience que l’un de ses associé∙e∙s ou collaborateur∙trice∙s a acquise comme associé∙e ou collaborateur∙trice au sein d’une précédente structure ou en solo, pourvu que l’opérateur économique démontre (i) que l’associé∙e ou collaborateur∙trice concerné∙e a exercé un rôle prépondérant (chef de projet ou équivalent) dans la réalisation de ce projet au sein d’une précédente structure ou en solo ; et (ii) apporte la preuve qu'il disposera des moyens nécessaires, en produisant l'engagement exprès de l’associé∙e ou collaborateur∙trice concerné∙e de mettre ses capacités à disposition de l'opérateur économique. (art. 73, § 1er, de l’arrêté royal du 18 avril 2017).

**4**. Une **note d’approche** (2 pages A4, éventuels visuels inclus, texte de maximum 8000 signes espaces compris) dans laquelle le soumissionnaire explique

1) sa vision des enjeux de la mission au regard du contexte existant et des ambitions du Maître de l’ouvrage.

2) les spécificités de sa méthode de travail :

- à travers de la présentation détaillée d’une seule mission antérieure choisie au sein de la liste (voir juste ci-dessus), il expliquera :

- en quoi cette mission antérieure « résonne » avec la mission objet du présent marché, quelles sont les similitudes et différences ;

- la façon dont il a mené cette mission, sa méthodologie, les moyens techniques mis en œuvre et les documents fournis au terme de la mission.

- les éventuels ajustements que le soumissionnaire souhaiterait proposer en termes de méthode par rapport au prescrit du point 31 (livrables, objectifs, etc.).

**5**. Le **formulaire de soumission**, repris en annexe du présent cahier des charges, dûment rempli et signé, et comprenant :

- L’offre de prix pour chaque tranche de la mission ;

- Les délais impartis pour chaque tranche de la mission (hormis pour la tranche « Etudes et suivi de l’exécution des travaux de maintenance »).

**6**. Le(s) **mandat(s) de représentation** : le cas échéant conformément au point 8 « Forme de l’offre ».

**7**. L’**attestation de visite** des lieux (voir point 9)

Le nombre maximal de pages mentionné inclut l’ensemble des contenus : texte et éventuels visuels.

Les documents sont compilés, selon l’ordre précité, dans un fichier PDF unique de format A4 orientation portrait.

## Visite des lieux obligatoire

Le soumissionnaire est tenu d'effectuer une visite des lieux et déclare donc remettre offre en parfaite connaissance de cause.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

FORMULE 1

Afin de prendre un rendez-vous, la personne de contact est : xxxxxxxxxxxxx Prénom Nom téléphone et email xxxxxxxxxxxxx. Afin de garantir l’équité de traitement entre les soumissionnaires, cette visite sera « muette ». Le soumissionnaire joint à son offre l’attestation en annexe correctement complétée.

Toutes les questions pourront être posées par email à xxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx jusqu’à 5 jours ouvrables avant la remise des offres. Les questions-réponses seront systématiquement envoyées au fur et à mesure par mail à l’ensemble des soumissionnaires.

FORMULE 2

Une visite des lieux est organisée à la date fixée dans le courrier ou courriel accompagnant le présent Cahier des charges, en présence de représentants du maître d’ouvrage. Au terme de cette visite, une séance de questions-réponses a lieu sur place. Il est indispensable que les candidats signalent préalablement l’identité de leur(s) représentant(s) à l’adjudicateur, par courriel envoyé au plus tard 2 jours ouvrables avant la visite.

Un procès-verbal des questions posées et des réponses apportées est envoyé, au même moment, par courrier ou par courriel à tous les soumissionnaires.

Si des questions restent à poser, il est demandé aux candidats de formuler ces questions par écrit et de les envoyer par email à xxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx jusqu’à 5 jours ouvrables avant la remise des offres.

Le récapitulatif des questions et réponses (reprenant le procès-verbal initial et ses éventuels amendements liés aux questions complémentaires) sera envoyé au même moment à tous les soumissionnaires par e-mail.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Il ne sera donné aucun renseignement en dehors des modalités définies ci-dessus. . En cas de divergence entre les réponses apportées oralement et celles figurant dans le récapitulatif écrit envoyé, seules les réponses écrites seront considérées comme valables par l’adjudicateur. Le contenu des échanges lors de la séance et via le forum complète et fait partie intégrante du Cahier des charges.

## Dépôt des offres

L’offre est envoyée par email à xxxxxxx@xxxxxxx pour le xx/xx/xxxx 12h au plus tard.

## Ouverture des offres

Il n'y a pas d'ouverture des offres en séance publique.

## Délai de validité

Le soumissionnaire reste lié par son offre pendant un délai de 90 jours de calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

En cas de nécessité, l’adjudicateur pourra demander au(x) soumissionnaire(s), qui seront libres d’accepter ou non, une prolongation de ce délai.

## Critères d’attribution

Les critères suivants sont d'application lors de l'attribution du marché :

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

A/ Audit sanitaire :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **Description** | **Pondération** |
|  | **PRIX** | **35%** |
| *Règle de trois; Score offre = (prix de l’offre la plus basse / prix de l’offre) \* pondération du sous-critère prix* | | |
| **1** | **Forfait tranche ferme : Diagnostic préliminaire** | **10** |
| **2** | **Forfait tranche conditionnelle : Audit** | **15** |
| **3** | **Tarifs en régie et frais de déplacements** | **10** |
|  | **QUALITE** | **50%** |
| **4** | **Qualité de l’expérience et des qualifications du prestataire** | **25** |
|  | *Ce critère sera apprécié sur base de la pertinence (au regard de l’objet du marché) de la note de profil détaillant les prestataires et leurs qualifications et de la liste des missions antérieures présentées par le soumissionnaire.* | |
| **5** | **Qualité de l’approche et de l’offre de services du prestataire** | **25** |
|  | *Ce critère sera notamment apprécié sur base de la pertinence (au regard de l’objet du marché) de la note d’approche des enjeux de la mission mis en relation avec une expérience antérieure choisie pour laquelle le soumissionnaire détaillera la méthodologie appliquée et les documents fournis au terme de la mission.* | |
|  | **DELAIS** | **15%** |
| **6** | **Délais** | **15** |
|  | *L’offre offrant les délais les plus courts reçoit le maximum des points du critère ; les autres offres reçoivent un nombre de points proportionnel, en fonction d’une règle de trois.* | |
| **Pondération totale des critères d'attribution** | | **100%** |

B/ Audit énergétique :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **Description** | **Pondération** |
|  | **PRIX** | **30%** |
| *Règle de trois; Score offre = (prix de l’offre la plus basse / prix de l’offre) \* pondération du sous-critère prix* | | |
| **1** | **Forfait tranche ferme : Bilan énergétique** | **10** |
| **2** | **Forfait tranche conditionnelle : Hypothèses d’amélioration** | **10** |
| **3** | **Forfait tranche conditionnelle : Certificat PEB** | **5** |
| **4** | **Tarifs en régie** | **5** |
|  | **QUALITE** | **60%** |
| **5** | **Qualité de l’expérience et des qualifications du prestataire** | **30** |
|  | *Ce critère sera apprécié sur base de la pertinence (au regard de l’objet du marché) de la note de profil détaillant les prestataires et leurs qualifications et de la liste des missions antérieures présentées par le soumissionnaire.* | |
| **6** | **Qualité de l’approche et de l’offre de services du prestataire** | **30** |
|  | *Ce critère sera notamment apprécié sur base de la pertinence (au regard de l’objet du marché) de la note d’approche des enjeux de la mission mis en relation avec une expérience antérieure choisie pour laquelle le soumissionnaire détaillera la méthodologie appliquée et les documents fournis au terme de la mission.* | |
|  | **DELAIS** | **10%** |
| **7** | **Délais** | **5** |
|  | *L’offre offrant les délais les plus courts reçoit le maximum des points du critère ; les autres offres reçoivent un nombre de points proportionnel, en fonction d’une règle de trois.* | |
| **Pondération totale des critères d'attribution** | | **100%** |

C/ Audit de réemploi :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **Description** | **Pondération** |
|  | **PRIX** | **30%** |
| *Règle de trois; Score offre = (prix de l’offre la plus basse / prix de l’offre) \* pondération du sous-critère prix* | | |
| **1** | **Forfait tranche ferme : Audit rapide** | **5** |
| **2** | **Forfait tranche conditionnelle : Inventaire** | **10** |
| **3** | **Forfait tranche conditionnelle : Plan réemploi** | **10** |
| **4** | **Tarifs en régie** | **5** |
|  | **QUALITE** | **70%** |
| **5** | **Qualité de l’expérience et des qualifications du prestataire** | **30** |
|  | *Ce critère sera apprécié sur base de la pertinence (au regard de l’objet du marché) de la note de profil détaillant les prestataires et leurs qualifications et de la liste des missions antérieures présentées par le soumissionnaire.* | |
| **6** | **Qualité de l’approche et de l’offre de services du prestataire** | **30** |
|  | *Ce critère sera notamment apprécié sur base de la pertinence (au regard de l’objet du marché) de la note d’approche des enjeux de la mission mis en relation avec une expérience antérieure choisie pour laquelle le soumissionnaire détaillera la méthodologie appliquée et les documents fournis au terme de la mission.* | |
|  | **DELAIS** | **10%** |
| **7** | **Délais** | **10** |
|  | *L’offre offrant les délais les plus courts reçoit le maximum des points du critère ; les autres offres reçoivent un nombre de points proportionnel, en fonction d’une règle de trois.* | |
| **Pondération totale des critères d'attribution** | | **100%** |

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Une certaine valeur a été attribuée à chaque critère. Sur base de l'évaluation de tous ces critères, tenant compte de la valeur attribuée à chacun, le marché sera attribué au soumissionnaire présentant l'offre économiquement la plus avantageuse du point de vue du pouvoir adjudicateur.

## Variantes

Il est interdit de proposer des variantes libres.

Aucune variante exigée ou autorisée n'est prévue.

## Options

Les options peuvent être à l’initiative du maître d’ouvrage ou du soumissionnaire. Pour le présent marché :

Options libres d’initiative du soumissionnaire :

Les options libres sont interdites.

Options d’initiative du maître d’ouvrage :

Aucune option exigée ou facultative n’est prévue dans le cadre de ce marché.

OU

Le maître d’ouvrage exige que l’/les option(s) exigée(s) suivante(s) soi(en)t introduite(s) :

• xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

• xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pour les détails, il est renvoyé au point III. Description des exigences techniques du présent Cahier des charges.

## Choix de l’offre

Le pouvoir adjudicateur choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, déterminée en se fondant sur le meilleur rapport qualité / prix.

Par la présentation de son offre, le soumissionnaire accepte toutes les clauses du Cahier des Charges et renonce à toutes les autres conditions. Si le pouvoir adjudicateur constate, lors de l’analyse des offres, que le soumissionnaire a ajouté des conditions qui rendent l’offre imprécise ou si le soumissionnaire émet des réserves quant aux conditions du Cahier des Charges, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de considérer l’offre comme substantiellement irrégulière. Il considérera, a minima, ces conditions et/ou réserves comme non-écrites.

Lorsqu'une offre initiale est affectée d'une ou plusieurs irrégularités même substantielles, l'adjudicateur se réserve le droit d'inviter l'auteur de l'offre concernée à les régulariser avant d'entamer, le cas échéant, les négociations (art. 76, § 4, de l’arrêté royal du 18 avril 2017).

La conclusion du marché porte sur l'ensemble du marché mais n'engage le pouvoir adjudicateur que pour la tranche ferme. L'exécution de chaque tranche conditionnelle est subordonnée à une décision du pouvoir adjudicateur portée à la connaissance de l'adjudicataire après la conclusion du marché.

1. Dispositions contractuelles

Cette deuxième partie fixe la procédure relative à l’exécution du marché.

Pour autant qu’il n’y soit pas dérogé, l'arrêté royal du 14 janvier 2013 et ses modifications ultérieures établissant les règles générales d'exécution des marchés publics est d’application.

## Fonctionnaire dirigeant

L'exécution des services se déroule sous le contrôle du fonctionnaire dirigeant :

Nom : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Coordonnées : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## Sous-traitants

Le prestataire peut recourir à des tiers pour l’exécution partielle de sa mission. Toutefois, sa volonté de recourir à un tiers doit être signifiée au Maître d’ouvrage dès le dépôt de l’offre (sauf cas de force majeure).

Si un sous-traitant doit être remplacé en cours d’exécution de la mission, le prestataire devra solliciter l’accord écrit du Maître d’ouvrage et faire la preuve que les compétences du sous-traitant proposé sont au moins équivalentes à celles du sous-traitant à remplacer.

L'adjudicataire demeure responsable envers le pouvoir adjudicateur lorsqu'il confie tout ou partie de ses engagements à des sous-traitants. Le pouvoir adjudicateur ne lie aucun lien contractuel avec ces sous-traitants.

Ces sous-traitants ne peuvent se trouver dans un des cas d'exclusion visés à l'article 67 de la loi du 17 juin 2016, hormis le cas où l'entrepreneur, le fournisseur ou le prestataire de services concerné, conformément à l'article 70 de la loi, démontre vis-à-vis de l'adjudicateur avoir pris les mesures suffisantes afin de prouver sa fiabilité.

## Assurances

L'adjudicataire contracte les assurances couvrant sa responsabilité en matière d'accidents de travail et sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers lors de l'exécution du marché.

Dans un délai de trente jours à compter de la conclusion du marché, l'adjudicataire justifie qu'il a souscrit ces contrats d'assurances, au moyen d'une attestation établissant l'étendue de la responsabilité garantie requise pour le présent marché.

A tout moment durant l'exécution du marché, l'adjudicataire produit cette attestation, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande du pouvoir adjudicateur.

## Cautionnement

Le cautionnement pour ce marché n’est pas requis. Cette disposition repose sur l’arrêté royal du 4 septembre 2023 modifiant les règles relatives au cautionnement, en vue de faciliter l’accès des PME aux marchés publics.

## Révisions de prix

Il n'y a pas de révision des prix pour ce marché.

## Durée, délais et déroulement

Le marché est divisé en tranches.

Seule la première tranche est ferme, les autres sont conditionnelles et seront activées en fonction notamment des besoins effectifs et de la satisfaction du maître d’ouvrage. Chaque tranche bénéficie d’une commande (ordre de service), d’une réception et d’un paiement propre. L’exécution de chaque tranche conditionnelle est subordonnée à une décision du pouvoir adjudicateur. L’ordre de présentation des tranches dans le présent cahier des charges ne présage pas d’un ordre d’exécution de ces tranches dans le temps. Selon la pertinence, dictée par les besoins et le contexte spécifique du marché, elles pourront être exécutées dans un ordre différent et/ou concomitamment.

**Délais**

Les délais de chaque tranche sont arrêtés à l’attribution du marché, selon les termes de l’offre, éventuellement négociée. Ils peuvent toujours faire l’objet, en fonction des circonstances, d’une redéfinition de commun accord par échanges d’envois recommandés. Ces envois spécifieront alors, outre les nouveaux délais, toutes les conséquences qui en découlent, notamment du point de vue des honoraires.

Chaque délai commence à courir à la date mentionnée dans l’ordre de service pour la tranche de mission.

Au cas où le prestataire constate à juste titre qu’il lui manque des documents ou informations nécessaires à la poursuite de sa mission, il en adresse la liste au Maître d’ouvrage, par envoi recommandé ou mail avec accusé de réception dans les 5 jours ouvrables à dater de l’ordre de service. Jusqu’à réception de ces documents/informations, le délai est suspendu.

**Fin ou suspension de la mission**

Si le Maître d’ouvrage décide de suspendre totalement ou partiellement la mission du prestataire, celui-ci a le droit de facturer immédiatement les prestations effectuées à ce moment et proportionnellement à l’avancement des études ainsi que le remboursement des frais supplémentaires (frais réels à justifier) qu’occasionne cette suspension. Le montant de ces honoraires et frais est convenu de commun accord entre les parties.

La mission prend fin par l’achèvement de la mission et le paiement des honoraires y afférents, ou par l’interruption unilatérale (résiliation).

La mission peut être résiliée à tout moment par le Maître d’ouvrage ou le prestataire par lettre recommandée à la poste. Les honoraires du prestataire se rapportant aux tranches de mission terminées sont régularisés. Le cas échéant, la tranche de la mission entamée fait l’objet d’un décompte à établir en toute équité de commun accord avec le Maître d’ouvrage.

Si, en cours de tranche, la résiliation est demandée par le maître d’ouvrage et ne résulte pas d’un manquement dans le chef du prestataire, ou si elle est demandée par le prestataire en raison d’un manquement du maître d’ouvrage (pendant un an il est en défaut d’avoir pris les décisions ou posé les actes nécessaires à une poursuite normale de la mission) le prestataire a en outre droit à une indemnité. Celle-ci représente 10% des honoraires afférents aux autres devoirs non accomplis pour la tranche de la mission en cours dûment notifié.

## Paiement

Le pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de vérification de 30 jours de calendrier à compter de la date de la fin totale ou partielle des services, pour procéder aux formalités de réception (voir point 25) et en notifier le résultat au prestataire de services.

Le paiement du montant dû au prestataire de services doit intervenir dans le délai de paiement de 30 jours de calendrier à compter de la date de fin de la vérification, pour autant que le pouvoir adjudicateur soit, en même temps, en possession de la facture régulièrement établie ainsi que des autres documents éventuellement exigés.

Les paiements ont lieu sur production par le prestataire de factures datées, signées et certifiées sincères et véritables. Chaque facture est adressée au maître d’ouvrage et mentionne clairement :

• l’objet de la prestation (nom du projet et stade concerné) ;

• les montants (avec distinction de la TVA) :

• le numéro de compte bancaire.

## Délai de garantie

Aucun délai de garantie n'est applicable pour ce marché.

## Réception

Chaque tranche bénéficie d’une réception propre.

Le dépôt du livrable a lieu le jour fixé pour l'achèvement de la totalité des services. Lorsque les services sont terminés avant ou après la date fixée pour l'achèvement de la totalité des services, il appartient au prestataire de services d'en donner connaissance par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi au fonctionnaire dirigeant et de demander, par la même occasion, de procéder à la réception.

La vérification des services permettant de procéder à leur réception se déroule dans les 30 jours maximum suivant le dépôt du livrable associé à la tranche. Cette période inclut le temps d’analyse du livrable tant dans sa forme que dans son contenu, et la tenue d’une réunion de présentation du livrable au maître d’ouvrage si requise. La vérification se conclut par l’envoi d’un procès-verbal de réception par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi au prestataire.

Le procès-verbal de réception indique la réception partielle ou totale des services :

- En cas de réception totale, le prestataire est fondé à introduire sa facture pour la totalité du montant convenu pour la tranche;

- En cas de réception partielle, le PV de réception identifie clairement les manquements et/ou les remaniements nécessaires et suggère la libération d’une partie du montant total d’honoraires convenu pour la tranche, fondée sur l’*incontestablement dû*. (Combinaisons des articles 150 et 160 de l’Arrêté royal du 14 janvier 2013 et de l’Arrêté royal du 2 août 2002 retard de délais de paiement). Cette partie d’honoraires doit être estimée de façon raisonnable prenant tant en compte les tâches réalisée que celles restant à réaliser. En cas de complétude du dossier initialement déposé (si les remarques ne portent donc que sur des remaniements), ou en cas de désaccord du prestataire sur la proposition de libération émanant du maître d’ouvrage, cette libération partielle ne pourra être inférieure à 50%. Le prestataire est fondé à introduire une première facture sur cette base. Un nouveau délai est convenu de commun accord pour la finalisation du dossier.

## Confidentialité

Pendant toute la durée d’exécution du marché, l’adjudicataire est lié par un devoir de réserve concernant les informations dont il a connaissance lors de l’exécution du marché.

L’adjudicataire s’engage à ne diffuser aucune information relative à ses prestations vers des tiers sans l’accord préalable écrit du pouvoir adjudicateur.

Si l’adjudicataire est interpellé par des tiers durant sa mission, il s’engage à ne révéler aucune information ni transmettre aucun document à ces tiers. Il s’engage à relayer ces demandes vers l’adjudicateur dans les deux jours ouvrables.

Cette précaution est d’autant plus sensible durant la période où, le cas échéant, le prestataire mène sa mission concomitamment avec la passation du marché d’auteur de projet, procédure dans laquelle la réactivité et l’équité de traitement des soumissionnaires auteur de projet est indispensable.

## Mesures d’incompatibilité

En raison de la nature même de la prestation d’audit sanitaire/technique/de réemploi l’adjudicataire du présent marché, de même que ses éventuels sous-traitants, ne pourront pas participer au marché de services pour la désignation d’un auteur de projet qui suivra.

## Protection des données

Les données personnelles collectées dans le cadre du marché public par l'attributaire du marché, ainsi que par ses sous-traitants, agissants en tant que responsables du traitement doivent être traitées conformément au Règlement général sur la protection des données (Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et Du Conseil du 27 avril 2016).

Dans ce cadre, l’attributaire et ses sous-traitants s’engagent à ce que les informations personnelles collectées soient utilisées uniquement pour l'exécution du marché, ou en exécution d'une obligation légale, ou avec l'accord explicite de l'adjudicateur.

## Droits de propriété intellectuelle

Le prestataire garantit que les services et études qu’il serait amené à livrer au Maître d’ouvrage ne constituent pas une atteinte à des droits de propriété intellectuelle de tiers.

Lors de l’exécution de sa mission, l’auteur de l’étude cède la propriété matérielle et intellectuelle de tout ce qu’il élabore au Maître d’ouvrage et ce, au fur et à mesure du développement de son étude. Ceux-ci disposent donc librement de toutes les idées, principes, méthodes, systèmes ou autres mis au point, ainsi que de toutes informations, rapports, calculs, plans, devis ou autres se rapportant au projet.

Ce droit implique donc notamment que le Maitre d’ouvrage pourra transmettre le résultat de cette étude préalable à des tiers comme par exemple les auteurs de projet soumissionnaires au marché de services d’auteur de projet, et que ceux-ci pourront les utiliser.

Le prix de la cession est compris dans les honoraires du présent marché.

Lors de l’exploitation de l’étude préalable par le Maître d’ouvrage, ou par des tiers à qui il aurait transmis cette étude, le nom du prestataire sera mentionné de la façon qu’il spécifiera au Maître d’ouvrage.

1. Description des exigences techniques

## Situation actuelle et projet de construction/rénovation/xxx

L’institution xxxxxxxxx, actuellement située à xxxx adresse xxxxxxxxxx, est vétuste et ne répond plus aux besoins de son personnel.

Xxxxxxx adjudicateur xxxxxxx est propriétaire d’un(de) bâtiment(s), d’un site de xxxxxxxx m² situé xxxxx adresse xxxxxxxx, construit sur une surface de xxxxxxx m² et comprenant XXX bâtiments. Le(s) bâtiment(s) est(sont) actuellement affecté(s) à xxxxxxxxxxxx.

L’ensemble des bâtiments sont amenés à être démolis (démolition programmée pour le mois de xxxx 202X/réaffectés et augmentés d’extension(s) en vue d’accueillir sur le site xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Dans le cadre du projet, le maître d’ouvrage envisage notamment les éléments suivants :

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

A/ Audit sanitaire :

- l’installation de machines d’imprimerie sur la dalle du rez-de chaussée ;

- la réhabilitation de la salle de spectacle à l’étage et donc un accès public (y compris PMR) ;

- l’usage des combles pour entreposer du matériel scénique.

Ces ambitions impliquent une attention spécifique et une analyse appropriée au niveau de la présente mission d’audit afin d’étudier si la santé du bâtiment (capacités portantes, santé des murs, composition des dalles de sol, etc.) permet de valider les perspectives d’investissements dans ce lieu au regard des règlementations en vigueur et de l’occupation projetée (si connue).

B/ Audit énergétique :

- le rachat d’immeubles de bureaux situés à proximité des autres implantations scolaires ;

- le changement d’affectation de ces bureaux en vue d’étendre la capacité d’accueil de l’école ;

- la rénovation énergétique de l’enveloppe ;

- l’accueil de 250 élèves répartis dans une dizaine de classes ;

- la mise en place de 3 laboratoires et 2 salles informatique, de bureaux administratifs, d’une salle des professeurs, d’une salle polyvalente et de sanitaires en suffisance ;

Ces ambitions impliquent une attention spécifique et une analyse appropriée au niveau de la présente mission d’audit afin d’établir si le bilan énergétique actuel du bâtiment (isolation de l’enveloppe, typologie des techniques spéciales, étanchéité à l’air, etc.) permet de valider les perspectives d’investissements dans ce lieu au regard des règlementations en vigueur et de l’occupation projetée (si connue).

C/ Audit de réemploi :

- le rachat d’immeubles de bureaux situés à proximité des autres implantations scolaires ;

- le changement d’affectation de ces bureaux en vue d’étendre la capacité d’accueil de l’école ;

- l’accueil de 250 élèves répartis dans une dizaine de classes ;

- la mise en place de 3 laboratoires et 2 salles informatique, de bureaux administratifs, d’une salle des professeurs, d’une salle polyvalente et de sanitaires en suffisance ;

Ces ambitions impliquent une attention spécifique et une analyse appropriée au niveau de la présente mission d’audit afin d’évaluer l'aptitude du(des) bâtiment(s) existant(s) à être réutilisé(s) de manière totale ou partielle pour valider les perspectives d’investissements dans ce lieu au regard des règlementations en vigueur et de l’occupation projetée (si connue).

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Historique des lieux:

- xxxx : Date de construction du bâtiment

- xxxx : Première campagne de rénovation consistant à xxxxx.

- xxxx : Deuxième campagne de rénovation consistant à xxxxx.

Description succincte du bâtiment :

Le bâtiment semble dans l’ensemble en relativement bon état général. Le bâtiment est composé de murs en maçonnerie de briques de terre cuite, de structures en bois (colonnes/poutres).

Le parement des façades à rue est en briques et pierres. 2 pièces au rez-de-chaussée, à l’arrière du bâtiment, présentent des problèmes d’infiltrations d’eau importants le long des murs extérieurs en pierre maçonnées.

La toiture à versants du bâtiment principal est en bois et la couverture en tuiles. Elle est en bon état.

L’annexe est vétuste et insalubre. La toiture à double versant en bois est en très mauvais état. Toute une partie de la toiture n’a plus de tuiles. L’annexe a fait l’objet de travaux de stabilité et d’étanchéisation de première nécessité (étançons des murs et bâches sur la toiture).

S’il échait, à savoir si la faisabilité s’avère concluante, un marché de services d’auteur de projet pour la conception et le suivi de l’exécution sera ultérieurement passé. Pour ce dernier, après une sélection de 3 à 5 candidats, les soumissionnaires seront invités à remettre une offre et seront jugés sur base de celle-ci.

L’objectif du présent marché d’études préalables est de pouvoir fournir aux soumissionnaires auteurs de projet un programme des besoins stabilisés en fonction d’une enveloppe budgétaire adéquate et d’une connaissance du terrain techniquement plus définie. Leurs offres pourront sur cette base être réalisées avec plus de précisions.

Attention : voir mesures d’incompatibilités entre ces deux marchés au point 27.

## Prestations à effectuer

Documentation existante :

L'analyse doit être effectuée sur la base d'un éventail de données aussi large que possible. Le maître d’ouvrage fournira au prestataire tous les documents utiles en sa possession. Il a déjà repéré à ce stade une première série de documents pertinents disponibles, repris en annexe du présent cahier des charges.

Le marché est structuré en tranches :

Ce marché est divisé en tranches :

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

A/ Audit sanitaire :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Diagnostic préliminaire |
| Tranche conditionnelle : Audit sanitaire |
| Tranche conditionnelle : Etudes et suivi de l’exécution des travaux de maintenance |

B/ Audit énergétique :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Bilan énergétique |
| Tranche conditionnelle : Hypothèses d’amélioration |
| Tranche conditionnelle : Certificat de performance énergétique |

C/ Audit de réemploi :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Audit rapide |
| Tranche conditionnelle : Approfondissement de l’étude |
| Tranche conditionnelle : Plan réemploi |

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Pour rappel, l’ordre de présentation des tranches dans le présent cahier des charges ne présage pas d’un ordre d’exécution de ces tranches dans le temps. Selon la pertinence, dictée par les besoins et le contexte spécifique du marché, elles pourront être exécutées dans un ordre différent et/ou concomitamment.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*CHOISIR\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

#### A/ Audit sanitaire :

**Objectifs**

Dans un premier temps (durant le 2 premières tranches du marché), l’objectif est d’évaluer la santé (stabilité, pollution, humidité, …) du site / du(des) bâtiment(s) existant(s) visé(s) pour le projet en vue de valider ou invalider les perspectives d’investissements dans ce lieu.

Il s’agit de cerner les risques (stabilité, pollution, humidité, …) tant en termes de conservation qu’au regard de l’occupation projetée (si connue). La mission vise la description de ces risques ainsi que l’évaluation technique et budgétaire des mesures à mettre en selon les 3 angles suivants:

- conservation : en vue du maintien et de la stabilisation de l’état sanitaire du bâtiment ;

- sécurité : en vue de, dans un premier temps, sécuriser l’usage actuel des lieux ;

- réinvestissement, en vue de vérifier si le projet du maître d’ouvrage tel que décrit au point 2 est réaliste : si les usages qu’il ambitionne à terme pour le lieu (impliquant par exemple des charges plus lourdes qu’à l’initiale, etc.) peuvent être envisagés sans intervention spécifique ou via des interventions spécifiques dont le coût est maîtrisé et peut être assumé par le maître d’ouvrage. On cible bien ici de strictes interventions d’ordre « sanitaire » (renforcement de plancher, dépollution, stoppage d’infiltrations/humidité/fuites, etc.).

Le résultat de cet audit est destiné à être transmis pour examen et intégration à l’auteur de l’étude de faisabilité et ensuite aux soumissionnaires du marché ultérieur d’auteurs de projet qui sera lancé, le cas échéant, en vue de la rénovation du bâtiment afin qu’ils disposent de toutes les informations nécessaires sur la situation actuelle.

Le prestataire sera amené notamment à :

- mener sa propre analyse de l’état sanitaire du site ;

- identifier les prospections techniques complémentaires (à réaliser par entreprises spécialisées : sondages, essais, inventaire amiante, inspection réseau égouttage, mesure du taux d’humidité, de l’étanchéité à l’air, …) nécessaires à la réalisation de l’audit complet ;

- encadrer techniquement ces prospections ;

- compiler et analyser les résultats.

Ces prospections peuvent consister en des essais, des sondages, des analyses et autres études complémentaires (inventaire amiante, mesure de la qualité de l’air, éventuels essais sur contaminations / polluants / pathologies prélevés des ouvrages ou du terrain, inspection caméra réseau égouttage, mesure du taux d’humidité dans les matériaux et de l’étanchéité à l’eau actuelle du(des) bâtiment(s), …). Elles ne sont pas inclues dans le prix du présent marché et sont directement à charge du Maître d’ouvrage.

Dans un second temps, si l’audit sanitaire complet identifie des travaux de maintenance à mener d’urgence pour assurer la conservation du bien et éviter des dégradations complémentaires (de type pose d’étançons, échafaudages, bâches, etc.), l’ultime tranche de la mission pourrait être activée en vue de l’étude et du suivi de l’exécution de ces travaux. Il s’agira alors d’identifier, en concertation avec l’administration régionale du Patrimoine, les solutions techniques et les mesures devant être mises en œuvre dans une optique strictement technique de conservation/sécurité.

La mission de l’auteur.e de projet comportera alors également les prestations relevant de l’établissement de l’avant-projet (le cas échéant), du permis d’urbanisme (le cas échéant), du projet définitif, de l’assistance technique à la passation du ou des marchés de travaux ainsi que le suivi de l’exécution desdits travaux.

Concernant la procédure de patrimoine :

En cas d’activation de la tranche 3, les travaux de maintenance seront soumis à avis conforme de l’administration régionale du Patrimoine étant donné que le bâtiment est classé. Cette procédure vise l’examen et l’approbation de tous les travaux projetés ayant un impact, de quelque nature que ce soit, sur les caractéristiques patrimoniales du bien classé. Le cas échéant et en fonction de la nature des travaux à mener, la mission du prestataire inclut une partie ou l’ensemble du suivi de cette procédure de patrimoine, c'est-à-dire notamment :

- la prise en compte de la fiche patrimoniale du bien (voir articles 3 6° du CoPAT et 8 § 2 de l’arrêté du 21 mai 2019 relatif à la mise en œuvre du CoPAT) réalisée par l’administration du patrimoine et mise à disposition de du prestataire au plus tôt ;

- l’assistance au Maître d’ouvrage pour la rédaction de la déclaration patrimoine realtive aux travaux de maintenance à effectuer ou tout autre document demandé par l’administration régionale du Patrimoine nécessitant un développement technique ;

- la participation active à la ou aux réunions de patrimoine telles que décrites aux chapitres II et III du Titre VI du CoPAT et aux réunions visant à leur préparation ;

- la gestion des études spécifiques patrimoine ;

- les amendements du projet quel qu’en soit l’état d’avancement en fonction des résultats des études spécifiques patrimoines et des remarques reçues en réunion de patrimoine (ceci implique de devoir présenter parfois plusieurs fois les documents corrigés, y compris les documents d’adjudication, les cahiers des charges, métrés, plans, détails d’exécutions, fiches techniques,…).

ATTENTION : Afin de permettre une certaine fluidité dans l’évolution du projet et de rencontrer les impératifs de délais liés à la subvention PCDR, le prestataire devra remettre les amendements demandés lors des réunions patrimoine dans un délai de 15 jours calendriers maximum suite à la réception d’une formalisation écrite (PV de réunion, email avec accusé de réception, ...) des amendements attendus. Si le prestataire estime que les amendements demandés sont d’une ampleur telle que ce délai n’est pas réaliste, il le fait savoir au maître d’ouvrage dans les 5 jours calendriers suivant la demande et propose un délai approprié, assorti d’une justification concrète (nature, quantité de travail demandés, ....). Le maître d’ouvrage dispose alors de 5 jours calendriers suite à l’interpellation du prestataire pour contester, avec justification, ou approuver le nouveau délai proposé par le prestataire. Sans retour du maître d’ouvrage, le nouveau délai est réputé acté.

##### 1. Diagnostic préliminaire (tranche ferme) : première analyse visuelle des lieux et repérage

**Prestations**

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire assume notamment les tâches suivantes :

- Visiter le site (bâtiment et/ou terrain) et s’informer sur d’éventuels constats antérieurs selon les sources pertinentes ;

- Faire état des documents existants mis à disposition par le maître d’ouvrage et lister les documents manquants à transmettre par le maître d’ouvrage ;

- Analyser l’entièreté des documents ;

- Effectuer une première analyse visuelle du site ;

- Effectuer un reportage photographique complet afin de pouvoir illustrer les problèmes rencontrés. Les photos devront être numérotées et datées ;

- Produire, au départ des plans existants mis à sa disposition, des vues en plan (format A3 par niveau complet) avec localisation des dommages et zones à problèmes (fissures, dégradation du béton, rouille, fatigue du métal, dommages dus au feu, etc.) en référence au reportage photographique précité. Le niveau de précision des plans doit être tel que le prestataire puisse y porter, de façon facilement lisible, toutes les indications nécessaires pour la parfaite compréhension de son analyse – les plans disponibles à ce stade sont annexés au présent CDC;

- Effectuer une première évaluation des risques sanitaires par rapport à l’occupation (actuelle et projetée, si connue) du site et par rapport aux tiers (voisinage) ;

- Identifier les éventuelles prospections techniques spécialisées (sondages, pollution, test de percolation, radon, etc.) nécessaires selon les besoins ou risques pressentis, les lister et estimer leurs coûts respectifs.

**Livrable**

La tranche Diagnostic préliminaire se clôturera par la remise d’un premier rapport reprenant les documents précités dans la section Prestations relative à cette tranche, ainsi que les conclusions préliminaires sur l’état sanitaire du site. Le cas échéant, il reprendra également les informations concernant les prospections techniques complémentaires à faire réaliser par des tiers.

Suite à la remise de ce livrable se tiendra une réunion pour la présentation par le prestataire des résultats de son travail au Maître d’ouvrage.

**Prix**

Le prix pour cette tranche est remis sous forme de forfait comprenant tous les frais relatifs à la réalisation de cette tranche de la mission y compris les frais administratifs, de déplacements, etc. (QF). Le prix remis n’inclut pas les frais annexes de dépose de certains éléments (en vue d’avoir une vision suffisante) qui devraient nécessairement être effectuée par entreprise de travaux en raison de l’importance ou de la complexité de ces travaux. Ces frais seront directement à charge du maître d’ouvrage suite à accord de ce dernier sur devis.

##### 2. Audit (tranche conditionnelle) : approfondissement du diagnostic préliminaire

**Prestations**

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire assume notamment les tâches suivantes :

- Approfondir sa propre investigation du site ;

- En cas de confirmation de la nécessité de mener des prospections techniques spécialisées, assister le maître d’ouvrage durant la passation et l’exécution du(des) marché(s) :

* soutenir le maître d’ouvrage dans sa recherche de bureaux/sociétés spécialisées dans les domaines requis ;
* rédiger le descriptif technique à soumettre pour appel d’offre aux entreprises/sociétés spécialisées chargées de ces prospections ;
* rédiger le rapport d’analyse technique des offres ;
* assurer le suivi des questions-réponses techniques ;
* effectuer la réception technique des résultats ;

- Analyser et interpréter les résultats ;

- Synthétiser les potentiels et risques du site en termes d’occupation actuelle et projetée (calcul des charge admissible des planchers / qualité du sous-sol, taux d’humidité, …), sur base du plan et du reportage photo de la tranche précédente actualisés.

- Identifier et budgétiser les mesures à mettre en œuvre selon les 3 angles précités:

* maintenance (+ définir le délai maximal de mise en œuvre);
* sécurisation des usages existants : ;
* réinvestissement.

- Pour les *travaux de maintenance et/ou de sécurisation* des usages existants identifiés :

* proposer au Maître d’ouvrage une offre d’honoraires sous forme de montant forfaitaire, établi sur base du tarif en régie repris dans l’offre du prestataire et de son estimation des heures de travail nécessaires détaillés par stade (avant-projet, permis d’urbanisme, etc.) ;
* proposer un délai d’exécution par stade de la mission, en jours calendriers, qui tient compte de la procédure patrimoine ;
* étudier les différentes possibilités de phasage technique des interventions en vue de perturber le moins possible les activités du site et d’augmenter l’efficacité du suivi des chantiers ;
* assister, le cas échéant, le Maître d’ouvrage pour la rédaction de la déclaration patrimoine relative aux travaux de maintenance à effectuer.

- En ce qui concerne les *travaux nécessaires au réinvestissement*, le prestataire s’en tiendra à une description succincte de mesures sanitaires (voir point 30) indispensables à envisager et à une première estimation (prudente) du coût de ces interventions.

- Etablir le rapport final complet, au départ de son premier rapport, et y détailler ses conclusions, notamment sur base des vues en plan actualisées avec localisation des problèmes, traitements par zone, etc.

**Livrable**

La tranche Audit se clôturera par la remise d’un rapport reprenant les documents précités dans la section Prestations relative à cette tranche, ainsi que les conclusions définitives sur l’état sanitaire du site. Le cas échéant, il reprendra également en annexe les descriptifs techniques et tous les résultats bruts des prospections techniques complémentaires réalisées par des tiers.

Suite à la remise de ce livrable, une réunion sera prévue pour la présentation par le prestataire des résultats de son travail au Maître d’ouvrage.

**Prix**

Le prix pour cette tranche est remis sous forme de forfait comprenant tous les frais relatifs à la réalisation de cette tranche de la mission y compris les frais administratifs, de déplacements, etc. (QF). Le prix remis n’inclut pas les prospections techniques spécialisées qui seront directement à charge du maître d’ouvrage suite à accord de ce dernier sur devis.

##### 3. Travaux de maintenance (tranche 3 – conditionnelle) : études et suivi de l’exécution des travaux

Cette tranche est subdivisée en 5 stades successifs : Avant-projet (le cas échéant), Permis d’urbanisme (le cas échéant), Dossier de soumission aux entreprises, Assistance technique à la passation du ou des marché(s) de travaux et Suivi de l’exécution des travaux. Cette tranche de la mission donne lieu à une commande unique, mais à des ordres de services, des réceptions et des paiements fractionnés par stade.

**Prestations**

Suite à l’établissement de l’audit sanitaire complet et en cas d’identification de travaux de maintenance pour maintenir le bâtiment en l’état (dont le délai maximal de mise en œuvre et le budget nécessaire auront été établis au terme de la tranche 2), le maître d’ouvrage pourrait inclure dans la mission les prestations relevant de :

- L’établissement du dossier d’avant-projet (le cas échéant) ;

- L’établissement du dossier de permis d’urbanisme (le cas échéant) ;

- L’établissement du dossier de soumission aux entreprises (métré, plans, détails techniques, etc.) ;

- L’assistance technique à la passation du ou des marchés de travaux ;

- Le suivi de l’exécution desdits travaux.

**Stade 1 – Avant-projet (le cas échéant) :**

Ce stade est activé en fonction de la nature des travaux de maintenance identifiés et en fonction de l’avis de l’administration régionale du Patrimoine sur ceux-ci.

L’avant-projet, établi sur base des résultats de l’audit sanitaire complet et des orientations retenues par le maître d’ouvrage à l’issue de celui-ci, précise la conception générale et la forme de l’intervention en plan, en élévation et en volume et définit les dispositions techniques qui répondent le mieux aux travaux. Il arrête les dimensions principales de l’intervention ainsi que son aspect général et la nature des matériaux.

L’avant-projet doit être déposé auprès du Maître d’ouvrage au plus tard dans le délai tel que proposé par le prestataire à l’issue de l’audit complet et approuvé par le maître d’ouvrage. Le délai prend cours à la date mentionnée dans l’ordre de service.

Cet avant-projet comprend :

* Le dossier graphique : vues en plans, coupes et élévations à une échelle suffisante pour que l’auteur.e de projet puisse y porter, de façon facilement lisible, toutes les indications nécessaires pour la parfaite compréhension de ses intentions ;
* Le dimensionnement et la nature des éléments de stabilité et de techniques spéciales ;
* En cas de (prétention à un) subside : la contribution à la réalisation des documents techniques nécessaires liés aux subsides, dans la limite des prérogatives d’auteur.e de projet ;
* Une estimation ajustée et détaillée par chapitre, par poste et éventuellement par phase, ainsi qu’une estimation des m². L’estimation doit clairement faire apparaître la façon de calculer. Le cas échéant, les postes subsidiés ou les montants subsidiés par article dans le métré estimatif seront insérés selon les prescriptions du pouvoir subsidiant ;
* Une déclaration de créance pour le montant d’honoraires forfaitaire convenu pour ce stade au terme de la tranche 2 avec le Maître d’ouvrage et selon les modalités reprises aux points 23 et 25 du présent Cahier des charges.

Il est expressément convenu entre les parties que les études dont il est question doivent être menées afin de simplifier les démarches administratives ultérieures. A ces fins, le prestataire s’assurera de prévoir des réunions spécifiques avec les instances concernées (urbanisme, patrimoine, services d’incendie, autorités subsidiantes le cas échéant, etc.), rédigera le/les PV de ces réunions, afin de s’assurer de mener ses études dans les cadres définis. Il veillera également à adapter son projet aux remarques du coordinateur sécurité/santé.

Le maître d’ouvrage se réserve le droit de demander autant de modifications que nécessaire, dans le cadre du processus de réception détaillé au point 25, pour autant que celles-ci ne concernent pas des éléments approuvés antérieurement par le Maître d’ouvrage (dans ce cas : les orientations confirmées à l’issue de l’audit).

**Stade 2 - Demande de permis (le cas échéant) :**

Ce stade est activé en cas de nécessité de demande de permis (voir CoDT).

Le dossier de demande de permis concerne le permis d’urbanisme et, le cas échéant, toute autre procédure lui étant directement liée : permis d’environnement, avis de l’administration du patrimoine, … Il est établi sur base des résultats de l’audit sanitaire complet et/ou de l’avant-projet. Il comprend tous les documents graphiques et photographiques ainsi que les pièces écrites nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis suivant la réglementation en vigueur.

Le dossier de demande de permis doit être déposé chez le Maître d’ouvrage dans le délai tel que proposé par le prestataire à l’issue de l’audit complet et approuvé par le maître d’ouvrage. Le délai prend cours à la date mentionnée dans l’ordre de service. Le dossier de demande de permis comprend tous les documents légaux et réglementaires, en nombre suffisant de copies (ou en version électronique si les autorités concernées l’autorisent), conformément à la législation en la matière. Le dossier est accompagné d’une déclaration de créance pour le montant d’honoraires défini par le soumissionnaire au terme de la tranche 2 et validée par le Maître d’ouvrage pour ce stade.

Le récépissé attestant du caractère complet de la demande de permis d’urbanisme vaut pour vérification par le maître d’ouvrage. Le montant convenu pour ce stade est donc payable dès réception de ce récépissé par le maître d’ouvrage. Ce dernier en informe le prestataire sans délai afin qu’il puisse facturer ses prestations. A défaut de réception de ce récépissé dans les 30 jours calendrier suivant le dépôt du dossier par le prestataire, le délai de vérification étant écoulé, le prestataire est autorisé à facturer 70% de ses prestations. Le solde des honoraires sera libéré suite à l’obtention du récépissé attestant du caractère complet de la demande de permis d’urbanisme.

Par le fait de déposer auprès des autorités compétentes le dossier remis par le prestataire, le Maître d’ouvrage reconnaît que les documents sont conformes à sa demande. Il ne peut en aucun cas subordonner le paiement de la prestation à l’obtention du permis.

**Stade 3 - Dossier de soumission aux entreprises :**

Le dossier de soumission aux entreprises pour appel à la concurrence est établi sur base des résultats de l’audit sanitaire complet et du permis d’urbanisme.

Le dossier de soumission aux entreprises corrige les documents suivant les remarques éventuelles formulées sur le(s) permis le cas échéant. Il précise les formes des différents éléments nécessaires, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre et comprend entre autres le(s) cahier(s) des charges de travaux rédigé(s) en conformité avec la réglementation en matière de marchés publics en vigueur.

Le projet définitif est déposé dans le délai tel que proposé par le prestataire à l’issue de l’audit complet et approuvé par le maître d’ouvrage. Le délai prend cours à la date mentionnée dans l’ordre de service.

Si le Maître d’ouvrage décide de donner l’ordre de service du stade avant l’obtention des permis, il en précise les conséquences, en accord avec le prestataire, notamment en matière de délai et d’honoraires en cas de refus ou de modifications substantielles à apporter.

Le dossier de soumission aux entreprises comprend :

* Le dossier graphique complet : vues en plans, coupes et élévations et détails techniques nécessaires pour permettre aux entreprises de soumissionner en connaissance de cause. Ce dossier reprend entre autres le dimensionnement des éléments touchant à la stabilité des ouvrages et aux techniques spéciales, le cas échéant ;
* Les cahiers des charges rédigés en conformité avec la réglementation en matière de marchés publics en vigueur. Les cahiers des charges comprennent entre autre :
* une première partie contenant les clauses administratives, dont la rédaction est à charge du maître d’ouvrage en concertation avec le prestataire;
* une deuxième partie contenant les clauses techniques générales et particulières relatives aux différents travaux et fournitures et notamment la description détaillée des matériaux, équipements et des modes d’exécution ;
* les métrés récapitulatifs et détaillés ;
* le modèle de soumission ;
* En cas de (prétention à un) subside : la contribution à la réalisation des documents nécessaires, dans la limite des prérogatives du prestataire ;
* Une estimation des m² ainsi qu’une estimation établie article par article sur la base du métré récapitulatif et détaillé, basées sur des prix unitaires de travaux et de fournitures semblables, exécutés récemment. L’estimation doit clairement faire apparaître la façon de calculer. Le cas échéant, les postes subsidiés ou les montants subsidiés par article dans le métré estimatif seront insérés selon les prescriptions du pouvoir subsidiant.
* Une déclaration de créance pour le montant d’honoraires défini par le soumissionnaire dans son offre et selon les modalités reprises aux points 23 et 25 du présent Cahier des charges.

Le projet est modifié et complété jusqu’à ce qu’il soit susceptible d’être approuvé par le maître d’ouvrage, et dans le cadre du processus de vérification détaillé au point 25, pour autant que les modifications demandées par le maître d’ouvrage ne concernent pas des éléments définis par la demande de permis approuvés.

**Stade 4 - Assistance technique à la passation du marché de travaux :**

Ce stade de la mission du prestataire inclut :

* La fourniture (et rapport au maître d’ouvrage) de tous renseignements techniques utiles et autorisés que les entreprises candidates / soumissionnaires estimeraient devoir solliciter afin de leur permettre d’établir leur candidature / soumission en parfaite connaissance de cause. Le cas échéant, les travaux nécessaires à la réalisation de l’intégration d’œuvre d’art seront intégrés au cahier des charges du marché public de travaux.
* L’examen de toutes les candidatures / soumissions (remis pour examen au prestataire dans un délai de 7 jours calendriers à compter de leur réception) sous l’angle technique. Cet examen fera l’objet d’un rapport d’analyse technique à fournir dans un délai de 15 jours calendriers comptés à partir du jour de réception des candidatures/soumissions par le prestataire. Ce délai pourra être augmenté des délais accordés aux candidats pour fournir des renseignements complémentaires et au prestataire pour analyser ces compléments.
* L’examen de toutes les soumissions comprend l’analyse de la régularité des offres (vérification des opérations arithmétiques, contrôles des modifications apportées par les entreprises soumissionnaires, des erreurs commises, des variantes éventuelles et des suggestions des entreprises soumissionnaires) et l’examen des offres en fonction des critères d’attribution.
* La préparation des nouveaux documents de passation de marché(s) pour autant que la nouvelle procédure soit la conséquence de manquements dans le chef du prestataire. Dans ce cas, un nouveau délai est convenu de commun accord.
* La finalisation de ce stade se concrétise par le dépôt du rapport d’analyse, accompagné de l’introduction d’une déclaration de créance pour le montant d’honoraires défini par le soumissionnaire dans son offre et selon les modalités reprises aux points 23 et 25 du présent Cahier des charges.

**Stade 5 - Suivi de l’exécution des travaux (contrôle en cours d’exécution, réception provisoire et réception définitive des travaux) :**

Contrôle en cours d’exécution

La mission du prestataire pour ce stade vise le contrôle de la bonne exécution des travaux conformément aux plans et cahier des charges qui régissent le marché. Elle ne se substitue pas à une mission de surveillance des travaux.

Durant l’exécution des travaux, les prestations comprennent pour chaque entreprise :

* l’établissement de plans de détails et bordereaux à fournir aux entrepreneurs au fur et à mesure de l’avancement des travaux ;
* le contrôle des documents techniques à charge de l’entreprise, de l’implantation des ouvrages et le contrôle périodique des chantiers ;
* la participation aux réunions hebdomadaires dites « de chantier » ainsi que la rédaction des rapports de réunion et leur transmission à tous les participants, sans délai ;
* l’aide technique au Maître d’ouvrage en vue de veiller à la bonne exécution des travaux conformément aux dispositions contractuelles ;
* les projets de rappel en cas de manquements, d’erreurs ou de retard de la part des entrepreneurs ;
* l’instruction des requêtes des entrepreneurs ;
* la vérification et la justification des quantités présumées, des modifications éventuelles au marché de base, des états d’avancement des travaux, des révisions et des délais en cours d’exécution . Le prestataire vérifie et transmet les documents au maître d’ouvrage dans un délai de 15 jours calendriers à partir du jour de la réception des documents par le prestataire ;
* la collecte des fiches techniques des matériaux mis en œuvre et la demande d’approbation des travaux.

Réception provisoire des travaux

La réception provisoire marque le début de la garantie décennale.

Les prestations lors de la réception provisoire des travaux comprennent, en fin de travaux :

* l’assistance au Maître d’ouvrage pour la réception provisoire des travaux et fournitures ainsi que la rédaction des procès-verbaux ;
* l’établissement du programme des essais éventuellement nécessaires et des interprétations et commentaires nécessaires des résultats ;
* la remise d’un rapport avec des propositions de réception ou proposition de refus ;
* le contrôle des plans que les entrepreneurs sont tenus de mettre à jour en conformité avec l’exécution réelle des ouvrages ;
* l’examen de la conformité du DIU (dossier d’interventions ultérieures) établi par le Coordinateur de sécurité et de santé ;
* l’établissement du « décompte final », comprenant :

- la vérification et la justification de toutes les fiches de mesurage pour les quantités présumées ;

- la vérification et la justification des éventuels postes à justifier ;

- la vérification et la justification de toutes les éventuelles modifications au marché de base ;

- la vérification de l’état final des travaux introduit par les entrepreneurs ;

- la vérification des révisions globales ;

- la vérification des délais finaux d’exécution et le calcul des amendes de retard.

Le prestataire transmet au Maître d’ouvrage :

- les rapports de proposition de réception, y compris le programme des essais éventuels, dans un délai de 5 jours calendrier suivant la visite de réception ;

- le contrôle du décompte final et des plans as-built dans un délai de 30 jours calendrier à partir du jour de réception des documents nécessaires ;

- le reste des documents (note de sécurité, etc.) dans un délai de 30 jours calendrier suivant la visite de réception.

Réception définitive des travaux

Le prestataire assiste le Maître d’ouvrage pour la réception définitive des travaux et fournitures ainsi que la rédaction des procès-verbaux.

Durant la période intermédiaire entre réceptions provisoire et définitive, le prestataire aura assuré les prestations suivantes :

- tenir l’inventaire des dysfonctionnements signalés par les utilisateurs ou le maître d’ouvrage ;

- assistance au maître d’ouvrage dans les interventions des entrepreneurs à organiser sur place.

Le stade 4 s’achève par la signature du procès-verbal de réception provisoire par le Maître d’ouvrage, la remise du décompte final et des plans établis et mis à jour par les entreprises, en conformité avec l’exécution réelle des travaux et paraphés pour contrôle par le prestataire. La finalisation de ces travaux doit être accompagnée de l’introduction d’une déclaration de créance pour le montant d’honoraires défini par le soumissionnaire dans son offre et selon les modalités reprises aux points 23 et 25 du présent Cahier des charges.

**Livrable**

Les livrables relatifs aux différents stades de cette tranche sont détaillés ci-dessus.

Suite à la remise de chacun des livrables (et donc à la finalisation de chacun des stades de cette tranche), une réunion sera prévue pour la présentation par le prestataire des résultats de son travail au Maître d’ouvrage.

**Prix (à remettre au terme de la tranche 2)**

Le prix pour cette tranche est remis sous forme de forfait, établi sur base du tarif en régie repris dans l’offre du prestataire et de son estimation des heures de travail nécessaires détaillés par stade (avant-projet, permis d’urbanisme, etc.), y compris les frais administratifs, de déplacements, etc. (QF). Le prix remis n’inclut pas les prospections techniques spécialisées qui seront directement à charge du maître d’ouvrage suite à accord de ce dernier sur devis.

#### B/ Audit énergétique :

**Objectifs**

L’objectif est de mesurer les performances énergétiques d’un(de) bâtiment(s) existant(s) visé(s) pour un projet en vue de valider ou invalider les perspectives d’investissements dans ce(s) bâtiments).

Le prestataire sera amené notamment à :

- décrire les performances énergétiques du(des) bâtiment(s)

- évaluer leur potentiel d’évolution selon différents scenarii (dans une optique strictement technique d’optimisation énergétique).

La prestation devra être effectuée en accord avec la réglementation d’application :

- Région wallonne : Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;

- Région bruxelloise : Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie et Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique des bâtiments et au climat intérieur ;

- et tous leurs arrêtés d’application, autres arrêtés liés à l’objet du marché et les modifications.

Pour rappel, le soumissionnaire devra fournir la preuve de son agrément en tant qu’auditeur ainsi que la preuve de son agrément en tant que certificateur PEB mentionnant la date de sa validité et de son expiration pour la région dans laquelle se situe l’objet de l’étude.

##### 1. Bilan énergétique (tranche ferme) : analyse critique des performances énergétiques

**Prestations**

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire dresse un Bilan énergétique global du site basé sur un état des lieux et une analyse critique.

L’état de lieux consiste à :

- recueillir les éventuels compléments d’information nécessaires auprès du maître d’ouvrage et/ou du gestionnaire de bâtiment ;

- rédiger une description synthétique du bâtiment (sur base de son observation et des rapports d’études préalables antérieures, le cas échéant) : caractéristiques architecturales, principes constructifs, réseaux de fluides, état général du bâti et des installations et le cas échéant désordres apparents pouvant influer sur la question énergétique ;

- alimenter la description précitée par le biais de sondage du maître d’ouvrage (visite commentée et entretiens complémentaires) concernant son vécu du bâtiment axé sur la question énergétique ;

- contrôler le fonctionnement des installations avec des outils d’investigations appropriés (débit de ventilation, température de consigne, hygrométrie intérieure, mesures de combustion, éclairement moyen, infiltrométrie de l’enveloppe, etc.) ;

- examiner les modes de gestion des énergies (tarification, nature et durée des contrats).

L’analyse critique de la situation existante s’attache aux anomalies ou aux déficiences observées sur le site en matière de performance énergétique. Elle porte sur :

- les conditions d’occupation et d’exploitation du bâtiment (adéquation des besoins avec les contrats et les tarifs utilisés, nécessité de mettre en place un suivi des consommations, vérification des bonnes conditions d’exploitation d’une GTB – Gestion technique du bâtiment, quand elle existe),

- la qualité de l’enveloppe,

- le renouvellement d’air,

- la qualité et le fonctionnement des installations thermiques et des autres équipements consommateurs d’énergie (points défectueux des installations thermiques -génération, distribution, émission, régulation-, adéquation avec les différents zonages, nature et le dimensionnement des équipements, configuration des circuits de distribution y compris électrique).

Le prestataire ne négligera aucun gisement d’économie d’énergie et analysera tous les équipements consommateurs d’énergie (hors process) ayant un impact sur le bilan énergétique du site. Il attachera une attention particulière à l'éclairage artificiel en veillant notamment à une utilisation optimisée de la lumière naturelle. Il vérifiera la pertinence de la régulation et les possibilités de couplages énergétiques des différents usages.

Le bilan énergétique global du site, bâtiment par bâtiment, confronte les consommations réelles, issues des mesures, relevés et factures des trois dernières années avec les résultats obtenus par un calcul théorique des consommations. Ce bilan :

- tient compte des tous les usages importants : consommations de chauffage et de conditionnement d’air, consommations des autres usages thermiques – ECS, refroidissement et cuisson, consommations des usages électriques conventionnels – éclairage et auxiliaires, et consommations des autres usages spécifiques de l’électricité ;

- explicite la méthode retenue pour le calcul théorique (durée de chauffe, température de consigne, variations climatiques exceptionnelles, usages intermittents, etc.) , qui devra être fondée sur un découpage cohérent avec celui des relevés de consommation réelle. Les écarts observés avec les consommations réelles seront commentés et s’appuieront sur les anomalies décelées au cours de l’état des lieux ;

- reprend l’analyse critique du dimensionnement des installations par rapport aux besoins réels.

**Livrable**

La tranche Bilan énergétique se clôture par la remise du Bilan, intégrant l’état des lieux et l’analyse critique préalables.

##### 2. Hypothèses d’amélioration (tranche conditionnelle)

**Prestations**

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire développe a minima une hypothèse d’amélioration. Cette hypothèse correspond à un bouquet constitué d’une sélection d’améliorations possibles énumérée au préalable. Elle vise en substance la neutralité énergétique (équilibre entre consommation résiduelle et compensation par sources d’énergie renouvelable) conformément aux obligations imposées par la stratégie de la Région de référence (Bruxelloise / Wallonne) par rapport à l’année de référence (année de remise des offres au marché subséquent) .

Sur base du Bilan énergétique de la tranche précédente, le prestataire effectue une énumération des améliorations possibles en distinguant :

- les mesures correctives permettant un gain rapide dites « Quick win » (temps de retour sur investissement de maximum 3 ans) : programmation de l’installation thermique, de la modification des contrats d’entretien et d’exploitation des équipements, remplacement des ampoules, respect des températures de consigne, etc.

- les mesures conséquentes impliquant un investissement plus conséquent : l’isolation des murs et des planchers, remplacement des menuiseries, gestion des équipements – y compris de façon centralisée, remplacement d’équipements, substitution d’énergies, etc.

Il propose, si besoin, des évolutions des outils de maintenance, la possibilité immédiate ou à terme de diversification énergétique, de substitution et/ou de l'utilisation de techniques nouvelles. Il établit un tableau rappelant les paramètres principaux sur lesquels porteront les améliorations (déperditions, consommations, rendements...) et donnera des indications chiffrées sur les objectifs d’amélioration visés pour chaque action. Il dresse une analyse globale et poste par poste de l’impact énergétique et environnemental des préconisations.

Sur base de cette énumération, le prestataire développe a minima une hypothèse (bouquet d’améliorations permettant d’atteindre l’objectif énergétique préfini) au niveau technique et financier ainsi que les valeurs actualisées nettes et les temps de retour sur investissement.

L’objectif est de vérifier (confirmer ou infirmer) la faisabilité d’un objectif énergétique prédéfini ainsi que les budgets spécifiques y liés.

Les résultats permettront de préciser les objectifs énergétiques attendus et l’estimation globale des travaux dans le cadre de la définition du projet. La conception sera reprise ensuite en mains par un auteur de projet.

**Livrable**

La tranche Hypothèses d’amélioration se clôturera par la remise d’un rapport de l’hypothèse développée et l’énumération préalable.

##### 3. Certificat de performance énergétique (tranche conditionnelle)

**Prestations**

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire établit le certificat de performance énergétique du bâtiment en accord avec la législation applicable en la matière.

Le certificat de performance énergétique évalue de manière globale et selon une méthode de calcul définie la performance énergétique d'un bâtiment. Il l’exprime au moyen de plusieurs indicateurs (classe énergétique, consommation d'énergie primaire, énergie renouvelable, CO2 ...), indique donc si le bâtiment (en tout ou en partie) satisfait aux normes actuelles, et contient des recommandations d'amélioration (comme par exemple les investissements permettant d'économiser de l'énergie ainsi que leur temps d'amortissent).

**Livrable**

La tranche Certificat de performance énergétique se clôturera par la remise dudit certificat.

#### C/ Audit réemploi :

**Objectifs**

Le rôle du prestataire est d’analyser les géométries et l’état structurel du(des) bâtiment(s) existant(s) et/ou de considérer les possibilités de réutilisation des matériaux et des équipements existant(s) au regard des règlementations en vigueur et du programme du Maître de l’ouvrage (si connu) en vue de valider ou d’invalider les perspectives d’investissements.

La mission comprend le(s) volet(s) suivant(s) :

1/ Analyser l’état structurel et les possibilités spatiales du bâtiment :

Il s’agit d’une part d’examiner l’état des structures (colonnes, murs, poutres, planchers, etc.) du(des) bâtiment(s) existant(s) et de déterminer leur capacité portante et, d’autre part, d’identifier les différentes géométries disponibles (hauteur utile des étages, dimensions des espaces de circulation, etc.) notamment en fonction de la période de construction. L’objectif est de comprendre la structure originale du bâtiment et d’évaluer si une réparation, une rénovation ou un entretien est techniquement et économiquement faisable. Dans le cas d’une rénovation, l’objectif est également de vérifier sa faisabilité au regard des normes en vigueur (habitabilité, PEB, prévention incendie, etc.) et du programme pressenti par le Maître de l’ouvrage (si connu).

2/ Etudier les possibilités de réutilisation des matériaux et des équipements existants :

Il s’agit d’établir l'inventaire des matériaux et des installations techniques existantes (systèmes de ventilation, de chauffage et de refroidissement, égouts, canalisations, etc.) et d’évaluer leur état pour identifier quels éléments sont adaptés à une réutilisation. L’objectif est en outre d'évaluer si une rénovation de ces éléments dans le but de répondre aux normes physiques actuelles du bâtiment est techniquement et économiquement réalisable.

Au terme de l’audit, en cas de confirmation par le maître d’ouvrage de sa volonté d’implémentation du réemploi, l’audit réemploi sera transmis à l’auteur de projet qui en prendra connaissance et en évaluera le potentiel d’intégration au projet.

##### 1. Audit rapide (tranche ferme) :

**Prestations**

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire assume notamment les tâches suivantes :

- l’analyse des documents existants ;

- la description globale du bâtiment et de ses différentes parties pour identifier ses caractéristiques spatiales et techniques (type de structure, nature des matériaux et des équipements techniques) ;

- les visites d’analyse visuelle globale ;

- l’établissement de l’audit rapide comprenant les éléments suivants :

• un bref compte rendu de l'état structurel du bâtiment. Au moyen de l’examen visuel, les dommages et les zones à problèmes sont inventoriés (fissures, dégradation du béton, rouille, fatigue du métal, dommages dus au feu, etc.) ;

• une brève description des possibilités spatiales du bâtiment au regard des normes en vigueur (normes d’habitabilité, normes PEB et prévention incendie, etc.) et du programme pressenti par le Maître de l’ouvrage ;

• l’identification rapide des éventuelles prospections techniques complémentaires (sondages, essais de charges, etc.) nécessaires pour préciser les risques liés au réemploi et l’estimation de leurs coûts respectifs ;

• un bref compte rendu des possibilités de réutilisation des matériaux et des équipements existants pointant les risques de pollution éventuels (amiante, etc.) ;

• l’identification rapide des éventuelles prospections techniques complémentaires (inventaire amiante, pollution, etc.) nécessaires pour préciser les risques liés au réemploi et l’estimation de leurs coûts respectifs ;

L’objectif étant de vérifier si, au terme de cette première tranche, le réemploi semble pertinent et si la seconde tranche consistant en une analyse approfondie est à activer ou non.

**Livrable**

La tranche Audit rapide se clôturera par la remise d’un rapport d’audit rapide permettant de définir les orientations globales en faveur de réemploi de la structure et des matériaux/équipements. Le cas échéant, il reprendra également les informations concernant les prospections techniques complémentaires à faire réaliser par des tiers.

##### 2. Approfondissement de l’étude (tranche conditionnelle) :

**Prestations**

Cette tranche de mission comprend le(s) volet(s) suivant(s) :

- l’analyse approfondie de l’état structurel et des possibilités spatiales du bâtiment ainsi que la rédaction de recommandations finales quant aux diverses possibilités de réemploi de la structure ;

- l’établissement de l’inventaire des matériaux et des équipements réutilisables ;

1/ Analyse approfondie de l’état structurel et des possibilités spatiales du bâtiment :

Sur base des résultats de l’audit rapide, le prestataire sera amené, d’une part, à déterminer la capacité portante des différentes parties de la structure du bâtiment par rapport aux charges fixes, variables et autres. Ce travail de vérification se fera au moyen de la documentation existante et des mesures/essais de charge complémentaires nécessaires identifiés dans l’audit rapide.

D’autre part, le prestataire sera amené à évaluer le potentiel spatial du bâtiment au regard des normes en vigueur (habitabilité, PEB, prévention incendie, etc.) et du programme pressenti par le Maître de l’ouvrage (si connu). Il s’agira par exemple de vérifier l’insertion d'un programme dans les dimensions données de la structure existante ou d’identifier les modifications structurelles nécessaires à son insertion ou encore de vérifier l’opportunité d’aménager des espaces sous-exploités du bâtiment (étages souterrains, volume de toiture, etc.).

Dans le cadre de ce volet, le prestataire assume notamment les tâches suivantes :

- En cas de confirmation de la nécessité de mener des prospections techniques spécialisées, assister le maître d’ouvrage durant la passation et l’exécution du(des) marché(s) :

* soutenir le maître d’ouvrage dans sa recherche de bureaux/sociétés spécialisées dans les domaines requis ;
* rédiger le descriptif technique à soumettre pour appel d’offre aux entreprises/sociétés spécialisées chargées de ces prospections ;
* rédiger le rapport d’analyse technique des offres ;
* assurer le suivi des questions-réponses techniques ;
* effectuer la réception technique des résultats ;

- Analyser et interpréter les résultats ;

- Calculer la capacité portante de la structure ;

- Étudier les possibilités techniques d'une future réutilisation de la structure pour mettre le bâtiment aux normes et pour y intégrer le programme du Maître de l’ouvrage (si connu).

- Evaluer le coût des interventions à mener pour mettre le bâtiment aux normes et pour y intégrer le programme du Maître de l’ouvrage (si connu).

Les résultats de cette étude approfondie sont résumés dans une recommandation finale permettant d'évaluer si une réparation, une rénovation ou un entretien de la structure est techniquement et économiquement faisable. Les forces, faiblesses, opportunités et menaces sont synthétisés en une ou plusieurs recommandations. Ce rapport final doit comprendre les éléments suivants :

- une explication de la méthodologie développée ;

- un compte rendu des conclusions de la détermination de l'état structurel du bâtiment ;

- une description des possibilités spatiales et techniques du bâtiment ;

- une évaluation critique de la faisabilité de la mise aux normes du bâtiment et une estimation du coût des éventuelles opérations nécessaires pour ce faire ;

- des recommandations pour la conservation ou la démolition totale ou partielle du bâtiment ;

- le cas échéant, des recommandations pour une ou plusieurs adaptations programmatiques possibles (si programme du Maître de l’ouvrage est connu).

2/ Inventaire matériaux et équipements techniques :

Sur base des résultats de l’audit rapide, le prestataire sera amené à établir l’inventaire des éléments de construction ré employables (matériaux et équipements techniques). Cet inventaire contient des informations sur les caractéristiques des matériaux et des produits, notamment leurs dimensions, leurs quantités, leur état, leur impact environnemental et leurs propriétés techniques.

Dans le cadre de ce volet, le prestataire assume notamment les tâches suivantes :

- visites de mesurage ;

- rédaction d’un inventaire des matériaux et des équipements aptes à être réemployés et leur quantité ;

- estimation grossière des coûts associés au réemploi futur des matériaux.

Un plan de réemploi n’est cependant pas demandé car sa mise au point implique des prospections trop lourdes (tests de déconstruction, préconisations de démontage, …), alors que le principe même de réemploi n’est pas stabilisé dans le cadre de la conception du projet par l’auteur de projet.

**Livrables**

La tranche Approfondissement de l’étude se clôturera par la remise d’un rapport de recommandations finales et/ou de l’inventaire. Le cas échéant, il reprendra également en annexe les descriptifs techniques et tous les résultats bruts des prospections techniques complémentaires réalisées par des tiers.

##### 3. Plan réemploi (tranche conditionnelle)

**Prestations**

Une fois que le principe de réemploi est stabilisé dans le cadre de la conception du projet, le prestataire rédige le plan réemploi en concertation avec l’équipe d’auteurs de projet.

Le plan réemploi correspond à la stratégie adoptée pour le projet en matière de réemploi. Il détermine d’une part la destination des éléments identifiés dans l'inventaire des matériaux et équipements réutilisables (réemploi sur site, hors site) et il définit d’autre part les matériaux de réemploi extérieurs qui seront importés dans le projet, le cas échéant. Il a pour objectif de cadrer les besoins en termes de logistique dans le projet et les cahiers des charges des travaux : planning, type de démontage, stockage, préparation en termes de réemploi, transport, etc.

Dans le cadre de cette tranche de mission, le prestataire assume notamment les tâches suivantes :

- sur base de l’inventaire matériaux/équipements et des objectifs de réemploi définis par l’auteur de projet faire réaliser par une entreprise spécialisée les tests à la déconstruction. L’auteur de l’étude pourrait réaliser lui-même ces tests, moyennant prise en charge des coûts par le maître d’ouvrage ;

- définir les objectifs du test et le type de résultat attendu (précautions de démontage, taux de casse, etc.) pour cadrer, en amont, ce qu'il est important de savoir ;

- analyser et interpréter les résultats des tests ;

- confirmer la démontabilité des éléments par l’éventuelle mise à jour de l’inventaire ;

- en cas de doute sur le potentiel de certains matériaux destinés à être réutilisés, proposer des variantes en matériaux neufs ;

- identifier les destinations possibles des différents matériaux et équipements existants (maintenu dans sa configuration actuelle avec une rénovation éventuelle, réutilisé pour un autre endroit du site, recyclés sur site, etc.) ;

- en fonction de la destination des éléments réutilisés, préciser les spécificités du démontage, du stockage et de l’éventuel remontage de ceux-ci qui seront, le cas échéant, intégrées au cahier spécial des charges régissant le marché de travaux ;

- en fonction de la destination des éléments réutilisés, préciser les interventions nécessaires comme par exemple les mesures de préservation/rénovation des éléments réutilisés ou les opérations nécessaires à la transformation des éléments recyclés qui seront, le cas échéant, intégrées au cahier spécial des charges régissant le marché de travaux ;

- identifier les matériaux de réemploi extérieurs qui seront importés dans le projet, le cas échéant ;

- définir le délai, les outils, les mesures de sécurité, etc. spécifiques au réemploi ;

- estimer les coûts spécifiques au réemploi.

**Livrables**

La tranche Plan réemploi se clôturera par la remise du Plan réemploi.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

ANNEXE A : FORMULAIRE D'OFFRE - AUDIT SANITAIRE

OFFRE POUR LE MARCHE AYANT POUR OBJET  
« PRESTATION DE SERVICES

**D’AUDIT SANITAIRE PREALABLE**

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX »

Marché public de faible montant

Adjudicateur

XXXXXXXXX Nom XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lieu principal de la prestation

xxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cahier des charges réf XXXXXXXXX

*Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté, et signé par le soumissionnaire*

**Personne physique**

Le soussigné (nom et prénom) : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Domicile (adresse complète) : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

OU

**Personne morale**

La firme (dénomination, raison sociale) : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

ayant son siège à (adresse complète) : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

représentée par le(s) soussigné(s) : xxxxxxxxx

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)

OU

**Groupement d'opérateurs économiques (y compris la société momentanée)**

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires et forme juridique : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Adresse ou siège social : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires et forme juridique : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Adresse ou siège social : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

*Ces données doivent être complétées pour chacun des participants au groupement – Dupliquez si nécessaire.*

Le groupement est représenté par l'un des participants, dénommé mandataire du groupement, dont le nom est : xxxxxxxxx xxxxxxxxx

(Le mandataire joint à l’offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration)

**S'ENGAGE(NT), SUR SES (LEURS) BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES, À EXÉCUTER LE MARCHÉ FAISANT L’OBJET DE LA PRESENTE, CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES PRECITE.**

**Pour les montants suivants :**

|  | **Description** | **Unité** | **PU en chiffres HTVA** | **% TVA en chiffres** | **%TVA** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Tranche ferme : Diagnostic préalable: **forfait** | € |  |  |  |
| 2 | Tranche conditionnelle : Audit:  **forfait** | € |  |  |  |
| 3.1 | Prestations complémentaires - chef de projet : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 3.2 | Prestations complémentaires - collaborateur : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 3.3 | Prestations complémentaires – techn/admin : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 4 | Prestations complémentaires - déplacement : **forfait par Km** | €/Km |  |  |  |
| 5.1 | Option exigée : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :  **forfait** | € |  |  |  |
| 5.2 | Option libre : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :  **forfait** | € |  |  |  |

|  |
| --- |
| *Les prix unitaires doivent être mentionnés avec 2 chiffres après la virgule.* |

**Ces prix couvrent l’ensemble des compétences requises pour le présent marché, à savoir :**

* Architecture : compétence assumée par l’opérateur économique xxxxxxxxxxxx en tant que adjudicataire / mandataire / membre du groupement / sous-traitant.
* Ingénierie (stabilité et techniques spéciales) : compétence assumée par l’opérateur économique xxxxxxxxxxxx, en tant que adjudicataire / mandataire / membre du groupement / sous-traitant

**Et en respectant les délais suivants :**

1. Les prestations demandées dans le cadre de la Tranche ferme du Marché « Diagnostic préalable*»* seront entièrement finalisées en xx jours ouvrables, à compter de la date mentionnée dans l’ordre de service pour ladite tranche.
2. Les prestations demandées dans le cadre de la Tranche conditionnelle du Marché « Audit » seront entièrement finalisées en xx jours ouvrables, à compter de la date mentionnée dans l’ordre de service pour ladite tranche.

**Informations générales**

Numéro d'immatriculation à l'ONSS :

Numéro d'entreprise (en Belgique uniquement) :

Sous-traitants

Il sera fait appel à des sous-traitants :  OUI -  NON

Personnel

Du personnel soumis à la législation sociale d'un autre pays membre de l'Union européenne est employé :

OUI -  NON

Cela concerne le pays membre de l'UE suivant : xxxxxxxxxxxx

Paiements

Les paiements seront effectués valablement par virement ou versement sur le compte (IBAN/BIC) xxxxxxxxxxxx de l'institution financière xxxxxxxxxxxx ouvert au nom de xxxxxxxxxxxx .

Documents à joindre à l'offre

À cette offre, sont également joints les documents que le cahier des charges impose de fournir.

Vu, vérifié et complété avec les prix unitaires, les totaux partiels et le total global qui ont servi à déterminer le montant de mon offre de ce jour.

Fait à xxxxxxxxxxxx

Le xxxxxxxxxxxx

Le soumissionnaire,

Signature :

Nom et prénom : xxxxxxxxxxxx

Fonction : xxxxxxxxxxxx

ANNEXE A : FORMULAIRE D'OFFRE - AUDIT ENERGETIQUE

OFFRE POUR LE MARCHE AYANT POUR OBJET  
« PRESTATION DE SERVICES

**D’AUDIT ENERGETIQUE PREALABLE**

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX »

Marché public de faible montant

Adjudicateur

XXXXXXXXX Nom XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lieu principal de la prestation

xxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cahier des charges réf XXXXXXXXX

*Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté, et signé par le soumissionnaire*

**Personne physique**

Le soussigné (nom et prénom) : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Domicile (adresse complète) : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

OU

**Personne morale**

La firme (dénomination, raison sociale) : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

ayant son siège à (adresse complète) : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

représentée par le(s) soussigné(s) : xxxxxxxxx

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)

OU

**Groupement d'opérateurs économiques (y compris la société momentanée)**

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires et forme juridique : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Adresse ou siège social : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires et forme juridique : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Adresse ou siège social : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

*Ces données doivent être complétées pour chacun des participants au groupement – Dupliquez si nécessaire.*

Le groupement est représenté par l'un des participants, dénommé mandataire du groupement, dont le nom est : xxxxxxxxx xxxxxxxxx

(Le mandataire joint à l’offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration)

**S'ENGAGE(NT), SUR SES (LEURS) BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES, À EXÉCUTER LE MARCHÉ FAISANT L’OBJET DE LA PRESENTE, CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES PRECITE.**

**Pour les montants suivants :**

|  | **Description** | **Unité** | **PU en chiffres HTVA** | **% TVA en chiffres** | **%TVA** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Tranche ferme : Bilan énergétique:  **forfait** | € |  |  |  |
| 2 | Tranche conditionnelle : Hypothèses d’amélioration: **forfait** | € |  |  |  |
| 3 | Tranche conditionnelle : Certificat de performance énergétique : **forfait** | € |  |  |  |
| 4.1 | Prestations complémentaires - chef de projet : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 4.2 | Prestations complémentaires - collaborateur : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 4.3 | Prestations complémentaires – techn/admin : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 5 | Prestations complémentaires - déplacement : **forfait par Km** | €/Km |  |  |  |
| 6.1 | Option exigée : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :  **forfait** | € |  |  |  |
| 6.2 | Option libre : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :  **forfait** | € |  |  |  |

|  |
| --- |
| *Les prix unitaires doivent être mentionnés avec 2 chiffres après la virgule.* |

**Ces prix couvrent l’ensemble des compétences requises pour le présent marché, à savoir :**

* Architecture : compétence assumée par l’opérateur économique xxxxxxxxxxxx en tant que adjudicataire / mandataire / membre du groupement / sous-traitant.
* Ingénierie (techniques spéciales) : compétence assumée par l’opérateur économique xxxxxxxxxxxx, en tant que adjudicataire / mandataire / membre du groupement / sous-traitant

Les agréments demandés sont joints au présent formulaire d’offre.

**Et en respectant les délais suivants :**

1. Les prestations demandées dans le cadre de la Tranche ferme du Marché « Diagnostic préalable*»* seront entièrement finalisées en xx jours ouvrables, à compter de la date mentionnée dans l’ordre de service pour ladite tranche.
2. Les prestations demandées dans le cadre de la Tranche conditionnelle du Marché « Audit » seront entièrement finalisées en xx jours ouvrables, à compter de la date mentionnée dans l’ordre de service pour ladite tranche.

**Informations générales**

Numéro d'immatriculation à l'ONSS :

Numéro d'entreprise (en Belgique uniquement) :

Sous-traitants

Il sera fait appel à des sous-traitants :  OUI -  NON

Personnel

Du personnel soumis à la législation sociale d'un autre pays membre de l'Union européenne est employé :

OUI -  NON

Cela concerne le pays membre de l'UE suivant : xxxxxxxxxxxx

Paiements

Les paiements seront effectués valablement par virement ou versement sur le compte (IBAN/BIC) xxxxxxxxxxxx de l'institution financière xxxxxxxxxxxx ouvert au nom de xxxxxxxxxxxx .

Documents à joindre à l'offre

À cette offre, sont également joints les documents que le cahier des charges impose de fournir.

Vu, vérifié et complété avec les prix unitaires, les totaux partiels et le total global qui ont servi à déterminer le montant de mon offre de ce jour.

Fait à xxxxxxxxxxxx

Le xxxxxxxxxxxx

Le soumissionnaire,

Signature :

Nom et prénom : xxxxxxxxxxxx

Fonction : xxxxxxxxxxxx

1. FORMULAIRE D'OFFRE - AUDIT REEMPLOI

OFFRE POUR LE MARCHE AYANT POUR OBJET  
« PRESTATION DE SERVICES

**D’AUDIT REMPLOI PREALABLE**

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX »

Marché public de faible montant

Adjudicateur

XXXXXXXXX Nom XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lieu principal de la prestation

xxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cahier des charges réf XXXXXXXXX

*Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté, et signé par le soumissionnaire*

**Personne physique**

Le soussigné (nom et prénom) : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Domicile (adresse complète) : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

OU

**Personne morale**

La firme (dénomination, raison sociale) : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

ayant son siège à (adresse complète) : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

représentée par le(s) soussigné(s) : xxxxxxxxx

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)

OU

**Groupement d'opérateurs économiques (y compris la société momentanée)**

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires et forme juridique : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Adresse ou siège social : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

Nom et prénom ou raison sociale des soumissionnaires et forme juridique : xxxxxxxxx

Qualité ou profession : xxxxxxxxx

Nationalité : xxxxxxxxx

Adresse ou siège social : xxxxxxxxx

Téléphone : xxxxxxxxx

GSM : xxxxxxxxx

E-mail : xxxxxxxxx

Personne de contact : xxxxxxxxx

*Ces données doivent être complétées pour chacun des participants au groupement – Dupliquez si nécessaire.*

Le groupement est représenté par l'un des participants, dénommé mandataire du groupement, dont le nom est : xxxxxxxxx xxxxxxxxx

(Le mandataire joint à l’offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration)

**S'ENGAGE(NT), SUR SES (LEURS) BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES, À EXÉCUTER LE MARCHÉ FAISANT L’OBJET DE LA PRESENTE, CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES PRECITE.**

**Pour les montants suivants :**

|  | **Description** | **Unité** | **PU en chiffres HTVA** | **% TVA en chiffres** | **%TVA** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Tranche ferme : Audit rapide:  **forfait** | € |  |  |  |
| 2 | Tranche conditionnelle : Approfondissement de l’étude : **forfait** | € |  |  |  |
| 3 | Tranche conditionnelle : Plan réemploi : **forfait** | € |  |  |  |
| 4.1 | Prestations complémentaires - chef de projet : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 4.2 | Prestations complémentaires - collaborateur : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 4.3 | Prestations complémentaires – techn/admin : **forfait par heure** | €/heure |  |  |  |
| 5 | Prestations complémentaires - déplacement : **forfait par Km** | €/Km |  |  |  |
| 6.1 | Option exigée : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :  **forfait** | € |  |  |  |
| 6.2 | Option libre : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :  **forfait** | € |  |  |  |

|  |
| --- |
| *Les prix unitaires doivent être mentionnés avec 2 chiffres après la virgule.* |

**Ces prix couvrent l’ensemble des compétences requises pour le présent marché, à savoir :**

* Architecture : compétence assumée par l’opérateur économique xxxxxxxxxxxx en tant que adjudicataire / mandataire / membre du groupement / sous-traitant.
* Ingénierie (stabilité et techniques spéciales) : compétence assumée par l’opérateur économique xxxxxxxxxxxx, en tant que adjudicataire / mandataire / membre du groupement / sous-traitant

**Et en respectant les délais suivants :**

1. Les prestations demandées dans le cadre de la Tranche ferme du Marché « Diagnostic préalable*»* seront entièrement finalisées en xx jours ouvrables, à compter de la date mentionnée dans l’ordre de service pour ladite tranche.
2. Les prestations demandées dans le cadre de la Tranche conditionnelle du Marché « Audit » seront entièrement finalisées en xx jours ouvrables, à compter de la date mentionnée dans l’ordre de service pour ladite tranche.

**Informations générales**

Numéro d'immatriculation à l'ONSS :

Numéro d'entreprise (en Belgique uniquement) :

Sous-traitants

Il sera fait appel à des sous-traitants :  OUI -  NON

Personnel

Du personnel soumis à la législation sociale d'un autre pays membre de l'Union européenne est employé :

OUI -  NON

Cela concerne le pays membre de l'UE suivant : xxxxxxxxxxxx

Paiements

Les paiements seront effectués valablement par virement ou versement sur le compte (IBAN/BIC) xxxxxxxxxxxx de l'institution financière xxxxxxxxxxxx ouvert au nom de xxxxxxxxxxxx .

Documents à joindre à l'offre

À cette offre, sont également joints les documents que le cahier des charges impose de fournir.

Vu, vérifié et complété avec les prix unitaires, les totaux partiels et le total global qui ont servi à déterminer le montant de mon offre de ce jour.

Fait à xxxxxxxxxxxx

Le xxxxxxxxxxxx

Le soumissionnaire,

Signature :

Nom et prénom : xxxxxxxxxxxx

Fonction : xxxxxxxxxxxx

ANNEXE B : ATTESTATION DE VISITE

**Dossier :** XXXXXXXXXXXXXXX

“ PRESTATION DE SERVICE D’ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D’OUVRAGE

DONT ÉTUDES PRÉALABLES

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX”

**Procédure : procédure négociée sans publication préalable**

Je soussigné : .....................................................................................................................................

représentant Intercommunale du Réseau Social d'Insertion et d'Accueil

atteste que : ......................................................................................................................................

représentant le soumissionnaire :

...................................................................................................................................................

...................................................................................................................................................

s'est rendu sur le lieu, le ...................................., afin d'apprécier tous les éléments qui lui permettront de présenter une offre pour le présent marché.

Signatures :

Pour le soumissionnaire, Pour l’adjudicateur,

**Cette attestation est à compléter et à joindre à l'offre.**

ANNEXE C : SELECTION de DOCUMENTATION EXISTANTE

* Acte de vente ;
* Plan cadastral ;
* Impétrants ;
* Plans as built ;
* Relevé de géomètre ;
* Rapports techniques préexistants (en annexe):
  + inventaire amiante (2XXX)
  + réception électrique de l’installation (2XXX)
  + rapport pompiers (2XXX)
  + sondages du terrain (2XXX)
  + étude de stabilité (2XXX)
  + ….