CAHIER DES CHARGES

MARCHÉ PUBLIC DE SERVICES

PRESTATION DE SERVICES D’ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D’OUVRAGE

DONT LES ÉTUDES PRÉALABLES DE PROGRAMMATION ET FAISABILITE

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION PRÉALABLE

Référence du marché : XXXXXXXXXXXX

Adjudicateur

XXXXXXXXX Nom XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lieu principal de la prestation

xxxxxxxxxxxxxxxxx Adresse xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Table des matières**

[I. Dispositions administratives 3](#_Toc168060395)

[1. Adjudicateur et Coordonnées de contact 3](#_Toc168060396)

[2. Description du marché 3](#_Toc168060397)

[Objet du marché 3](#_Toc168060398)

[Lieu de prestation du service 4](#_Toc168060399)

[Démarrage et délai maximal d’exécution des services 4](#_Toc168060400)

[Structuration du marché 4](#_Toc168060401)

[3. Compétences requises 4](#_Toc168060402)

[4. Fixation des prix 5](#_Toc168060403)

[5. Mode de passation 6](#_Toc168060404)

[6. Règlementation applicable 6](#_Toc168060405)

[7. Motifs d’exclusion et sélection qualitative 6](#_Toc168060406)

[8. Forme et contenu des offres 7](#_Toc168060407)

[9. Séance d’informations et visite des lieux 8](#_Toc168060408)

[10. Dépôt des offres 9](#_Toc168060409)

[11. Ouverture des offres 9](#_Toc168060410)

[12. Délai de validité 9](#_Toc168060411)

[13. Critères d’attribution 10](#_Toc168060412)

[14. Variantes 10](#_Toc168060413)

[15. Options 10](#_Toc168060414)

[16. Choix de l’offre 11](#_Toc168060415)

[II. Dispositions contractuelles 11](#_Toc168060416)

[17. Fonctionnaire dirigeant 11](#_Toc168060417)

[18. Sous-traitants 11](#_Toc168060418)

[19. Assurances 12](#_Toc168060419)

[20. Cautionnement 12](#_Toc168060420)

[21. Révisions de prix 12](#_Toc168060421)

[22. Durée, délais et déroulement 13](#_Toc168060422)

[23. Paiement 13](#_Toc168060423)

[24. Délai de garantie 14](#_Toc168060424)

[25. Réception 14](#_Toc168060425)

[26. Confidentialité 15](#_Toc168060426)

[27. Mesures d’incompatibilité 15](#_Toc168060427)

[28. Protection des données 15](#_Toc168060428)

[29. Droits d’auteurs 15](#_Toc168060429)

[III. Description des exigences techniques 17](#_Toc168060430)

[30. Contexte, enjeux et objectifs du projet 17](#_Toc168060431)

[31. Prestations à effectuer 18](#_Toc168060432)

[Tranche « DIA ») Diagnostic participatif du site existant et des besoins 18](#_Toc168060433)

[Tranche « FB ») Etude de faisabilité par le développement participatif d’hypothèses 19](#_Toc168060434)

[Tranche « AMP ») Assistance pour la passation du marché d’auteur de projet 20](#_Toc168060435)

[Tranche AME») Assistance pour le suivi d’exécution du marché d’auteur de projet 21](#_Toc168060436)

[ANNEXE A: FORMULAIRE DE SOUMISSION 22](#_Toc168060437)

[ANNEXE B: INVENTAIRE 24](#_Toc168060438)

[ANNEXE C: ENGAGEMENT SOUS-TRAITANT 25](#_Toc168060439)

[ANNEXE D: SELECTION de DOCUMENTATION EXISTANTE 26](#_Toc168060440)

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 xxxx *Nom du maitre d’ouvrage* xxxxxxx envisage de construire, rénover, aménager, réhabiliter, étendre xxxxxx le site constitué de xxxxxx afin de xxxx *objectifs* xxxx.

Pour garantir la faisabilité et définir au mieux les contours de ce projet en termes de programmation, xxxxxxx souhaite recourir aux services **d'expertises techniques et fonctionnelles** d’un(e) prestataire (ou, le cas échéant, d’une équipe) assistant à maîtrise d’ouvrage.

La mission principale consiste en une étude **préalable** visant principalement :

- à stabiliser et optimiser la programmation en sondant les ambitions du maître d’ouvrage ainsi que ses besoins et usages pour ce projet et en les challengeant au travers des NFT (Nouvelles façons de travailler),

- à consolider les données urbanistiques, techniques et sanitaires du site,

- à vérifier la faisabilité du projet,

- à rassembler les données techniques nécessaires à la mission future d'auteur de projet.

En complément, cette mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage pourrait se prolonger pour assister le Maître d'ouvrage lors de la passation du marché public de services d’auteur de projet ainsi que pour le suivi de son exécution.

**\* ATTENTION : l’adjudicataire du présent marché ne pourra pas participer au marché de services pour la désignation d’un auteur de projet qui suivra (voir clause d’incompatibilité au point 27).**

#### Lieu de prestation du service

xxxxxxxxxxxxxxxxx *Adresse* xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### Démarrage et délai maximal d’exécution des services

Selon le planning prévisionnel (restant à confirmer), l’attribution du marché, et donc le début d’exécution, sont attendus pour xxxx mois année xxxx.

**ATTENTION** : Un **délai d’exécution maximal** est fixé pour les tranches DIA + FB. Il est de 100 jours ouvrables. Il s’agit de délais d’exécution, qui n’incluent donc pas les périodes d’examen et d’approbation intermédiaires le cas échéant, et finaux, par le maître d’ouvrage.

#### Structuration du marché

Ce marché est divisé en tranches :

|  |
| --- |
| Tranche ferme : Tranche DIA: Diagnostic participatif du site existant et des besoins et récolte des données |
| Tranche conditionnelle: Tranche FB: Etude de faisabilité par le développement participatif d’hypothèses  |
| Tranche conditionnelle : Tranche AMP: assistance pour la passation du marché de services d’auteur de projet |
| Tranche conditionnelle : Tranche AME: assistance pour le suivi de l’exécution du marché de services d’auteur de projet (phases études et/ou chantier) |

La commande des tranches conditionnelles est subordonnée à une décision du pouvoir adjudicateur et s’effectue à condition que l’ensemble des paramètres (disponibilités budgétaires, accord de l’autorité sur le lancement du marché de service ou de travaux) permettant l’exécution de ladite tranche soit rencontrés.

La commande de la tranche AMP sera conditionnée à la remise, en cours d’exécution, d’une offre de prix forfaitaire préalable. Celle-ci sera basée sur l’application du tarif horaire remis dans l’offre au présent marché, appliqué à une estimation d’un nombre d’heures de travail pour les tâches pour lesquelles l’adjudicataire est sollicité. A cet effet, le maître d’ouvrage lui précisera préalablement la nature desdites tâches.

La commande de chaque tranche pourra être activée au maximum un an après la réception de la tranche précédente. Ce délai peut toutefois être prolongé moyennant l’accord commun des parties.

## Compétences requises

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

-architecture

- ingénierie (stabilité et techniques spéciales)

- participation

Le marché est par ailleurs caractérisé par les spécificités suivantes :

• Nécessité de consultation et prise en compte de nombreux acteurs : la mission devra être accomplie à travers une dynamique de consultation, de participation et d’information. Le processus participatif sera tourné en priorité vers xxxxxxxx *citer les parties prenantes principales*  xxxxxxxxxx en tant qu’utilisateurs directs. Elle concernera également des partenaires tiers en tant xxxxxxxx *citer les parties prenantes secondaires*  xxxxxxxxxx.

• Spécificité de l’intégration des « Nouvelles façons de travailler » : la mission vise principalement à transposer un programme « classique » d’administration vers les « Nouvelles Façons de travailler » (NFT).

• Ambition des parties prenantes en matière de durabilité : la mission devra à intégrer les engagements du maître d’ouvrage en matière de transition énergétique et environnementale. La mission pourrait nécessiter des études au niveau de la nature des sols (stabilité, pollution, etc.) et des performances techniques et énergétiques à viser (simulations).

## 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 et à bordereau.

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 …) 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.

Il est à préciser que les frais logistiques (location de salle, dispositif de projection, boissons, collation, diffusion, impression de folders/flyers, …) liés à l’organisation de réunions ou de rencontres ne sont pas inclus dans le prix du présent marché et sont dès lors à charge directe du maître d’ouvrage. Si requises, les prospections techniques complémentaires, ainsi que leur encadrement, ne sont pas inclues dans le prix du présent marché et sont directement à charge du Maître d’ouvrage.

Prestations supplémentaires : Honoraires et frais spéciaux

Les clauses de réexamen telles que régies par les articles 38 et suivants de l’arrêté royal du 14 janvier 2013 sont d’application.

L’adjudicataire peut faire valoir le paiement de suppléments en vue de couvrir des prestations ou frais imprévus, non compris dans le cadre de la mission ordinaire et donc des honoraires ordinaires.

Ce dispositif ne peut être activé que si ces suppléments (cumulés) restent marginaux par rapport au montant global du marché.

Les cas donnant lieu à des honoraires/frais spéciaux ne peuvent jamais résulter du fait du prestataire.

L’ampleur et la forme de ces suppléments et de leur rémunération sont dès lors arrêtées de commun accord entre prestataire et maître d’ouvrage sur base d’informations concrètes délivrées par le prestataire. À cet effet, le prestataire précise dans une note spécifique adressée au maître d’ouvrage :

* l’objet des suppléments;
* les motifs (justification de la nécessité) de ces suppléments;
* une remise de prix :
	+ pour les honoraires, cette évaluation prendra, sauf cas exceptionnel dûment justifié, la forme d’un forfait. Ce forfait sera, sauf cas exceptionnel dûment justifié, détaillé par le biais de l’application d’un tarif en régie à une quantité d’heures. Dans ce dernier cas, le tarif appliqué sera le suivant : 90 € HTVA/heure
	+ les déplacements pourront également être valorisés à hauteur de 0,55 €/km.

Ces tarifs sont à entendre comme des tarifs moyens, d’application pour les prestations de l’ensemble des opérateurs économiques (architectes, ingénieurs, etc .) participant au présent marché. Ces tarifs (fixés en janvier 2025) sont sujets à indexation selon la formule de révision des prix des services reprise au point 21. Sur cette base, suivie d’une éventuelle négociation, un accord doit être écrit et intervenir, sauf circonstances exceptionnelles, avant l’entame du travail ou tout autre engagement de frais.

L’estimation du coût de ces suppléments est impossible à ce stade mais ce dernier reste marginal par rapport au montant global du marché. Ce coût n’est donc pas intégré dans l’estimation initiale de la valeur estimée maximale du marché.

A ce stade, l’adjudicateur identifie notamment qu’une assistance pourrait être requise en matière d’encadrement des prospections techniques complémentaires jugées nécessaires au cours de la tranche DIA.

- Il peut s’agir de prospections techniques nécessaires à la réalisation de l’audit complet de l’état sanitaire du site (essais, sondages, analyses, 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 bâtiment, …).

- Il peut aussi s’agir d’autres expertises, telle que celles d’un géomètre\* pour un relevé des lieux (si inexistant ou insuffisant).

Le rôle du prestataire consisterait alors notamment à assister 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, accompagner le maître d’ouvrage durant la passation et l’exécution du marché (rapport d’analyse technique des offres, suivi des questions-réponses, réception technique des résultats).

\* Un modèle de CDC pour désignation de géomètre est disponible ici : <http://www.marchesdarchitecture.be/libs/dbfiles/doc_CdCgomtre.docx>

## Mode de passation

Conformément à l’article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 143.000,00 €) de la loi du 17 juin 2016, le marché est passé par procédure négociée sans publication préalable.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'attribuer le marché sur la base des offres initiales sans mener de négociations.

## 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

Motifs d’exclusion

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.

L’adjudicateur procédera lui-même aux vérifications dans la mesure des accès lui étant autorisés. Il pourra demander à tout moment des informations et documents complémentaires aux soumissionnaires. Si l’adjudicataire pressenti est une (ou intègre dans le groupement une ou plusieurs) personne(s) physique(s) (extrait(s) de casier judiciaire non accessibles directement par l’adjudicateur), l’adjudicateur sollicitera auprès de ce(s)dernier(s) un(des) extrait(s) du casier judiciaire, qui devra(ont) le(s) lui communiquer dans les 5 jours calendriers suivant cette demande.

Sélection qualitative

La sélection qualitative est opérée sur les critères de capacité technique et professionnelle suivants : xxxxxxxxxxxx.

L’adjudicateur vérifie, sur base des documents remis dans l’offre, que le niveau minimal d’exigence requis pour le marché est atteint. Dans le cas contraire, ces soumissionnaires sont écartés.

## Forme et contenu des offres

**Forme de l’offre**

Le soumissionnaire établit son offre en français et complète sur les formulaires annexés au cahier des charges : formulaire de soumission et inventaire.

Le rapport de dépôt, généré par la plateforme électronique e-Tendering, doit être revêtu d’une signature électronique qualifiée. L’offre est signée de manière globale par l’apposition d’une signature sur le rapport de dépôt.

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 l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

Les prix doivent toujours être exprimés en euros.

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**

L’offre est composée des documents suivants :

**1**. Un **tableau d’identification** (1 page A4) dans lequel le soumissionnaire reprend le(les) opérateur(s) économique(s) concerné(s) avec les informations suivantes :

- coordonnées adresse et mail, numéro de TVA et statut (soumissionnaire ou sous-traitant)

- attribution à chacun des compétences requises par le présent marché, à savoir : architecture, ingénierie, participation;

- mention des tranches du présent marché dans lesquelles chaque opérateur est mobilisé.

**ATTENTION : chaque compétence doit être clairement attribuée à au moins 1 opérateur économique, sous peine de nullité de l’offre !**

**ATTENTION** : En cas de mobilisation de sous-traitants, leur **engagement** est requis en sus (non inclus dans le nombre maximal de pages susmentionné). Il prendra la forme du formulaire type fourni en annexe dûment rempli : il y aura autant de formulaires que de sous-traitants.

**2**. Une **note de profil** (2 pages A4) dans laquelle le soumissionnaire valorise les qualifications et missions antérieures pertinentes du(des) membre(s) du personnel chargé(s) de la mission (sous-traitants inclus le cas échéant) en fonction des compétences requises pour le présent marché, à savoir: architecture, ingénierie, participation;

**3**. Une **note méthodologique** (1 page A4) dans laquelle le soumissionnaire explique la façon dont il entend mener la mission dans le cadre défini dans le descriptif par tranche repris au point 32 du présent cahier des charges et en articulation avec ce dernier. La méthode devra être détaillée pour les tranches DIA et FB et intégrer la dimension participative tandis que les autres tranches pourront être évoquées de façon plus courte.

Le développement reprendra a minima, pour chaque étape :

* les objectifs visés ;
* l’organisation chronologique du travail et l’articulation entre les différentes étapes ;
* la description des outils et méthodes utilisés ;
* l’identification des types de profils mobilisés à chaque étape (tant du côté prestataire que du côté maître d’ouvrage et autres acteurs mobilisés dans le processus participatif)

**4**. Un **planning** (1 page A4) illustrant la temporalité du processus décrit dans la note méthodologique pour les tranches DIA et FB :

* + chronologie et délais d’exécution en jours ouvrables des étapes 1, 2 et 3 – pour mémoire, le délai d’exécution cumulé (avec éventuelle superposition possible) des tranches DIA et FB est soumis au respect des délais d’exécution maximum fixés au point 2 de présent cahier des charges. Le planning est exprimé en semaines et démarre théoriquement à la semaine 1;
	+ temps de validation : intégration des moments de validation requis (compter par défaut 25 jours ouvrables par validation) : a minima le moment de validation de la tranche FB. D’autres moments si requis par la méthode développée.
	+ détail chiffré des prestations effectuées aux tranches DIA et FB (et éventuelles sous étapes définies par le soumissionnaire) : nombre et profil des prestataires mobilisés et nombre d’heures prestées ;
	+ détail chiffré des mobilisations requises aux 2 tranches (et éventuelles sous étapes définies par le soumissionnaire)  côté maître d’ouvrage/utilisateurs : nombre et profil des personnes mobilisées, type de mobilisation (sondage, réunion présentielle-visioconférence, ...) et nombre d’heures nécessaires ;

**5**. Le **formulaire de soumission** et l’**inventaire** en annexe dûment complétés.

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

7. Un **exemple de livrable final**: En complément de la note méthodologique, le soumissionnaire présente un exemple de livrable final réalisé dans le cadre d’une mission précédente, pouvant illustrer le livrable final qui sera réalisé pour le présent marché. Ce livrable illustrera essentiellement les sujets suivants :

* 1. méthode de travail ;
	2. résultats (enjeux/budget/programme définitifs et détaillés) ;

L’extrait se rapportant à chacun des 2 sujets précités sera précédé d’une note introductive (1 page A4 maximum – texte uniquement, visuels non autorisés) :

- présentant brièvement l’objet de la mission ;

- expliquant en quoi le livrable présenté est jugé pertinent par rapport à la mission objet du présent marché et quels sont les éléments qui s’en détachent ou au contraire, s’en rapprochent.

Pour faciliter l’analyse, les documents seront nettoyés de toutes les éventuelles annexes et éléments trop spécifiques (présentation exhaustive du sujet d’étude, résultats techniques d’analyses, etc.) par rapport à l’objectif d’illustration exprimé ci-dessus.

Si pertinent, les 2 sujets pourront être illustrés par des extraits de livrables issus de missions distinctes.

L’adjudicateur s’engage bien entendu à respecter la **stricte confidentialité** des documents transmis.

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.

## Séance d’informations et visite des lieux

Le soumissionnaire remet son offre en parfaite connaissance de cause. Il participe **obligatoirement** à la séance d’informations et peut visiter les lieux.

**Visite des lieux**

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

FORMULE 1

Le site est libre d’accès et les soumissionnaires peuvent le visiter librement.

FORMULE 2

Le site n’est pas complètement libre d’accès et sa visite est organisée à la date /heure mentionné dans l’invitation à soumissionner. 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.

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

**Séance d’information**

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

FORMULE 1

Une séance de questions-réponses en visioconférence est prévue à la date /heure mentionné dans l’invitation à soumissionner.

FORMULE 2

A l’occasion de la visite, une séance de questions-réponses a lieu sur place.

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

Un procès-verbal de la séance acte la présence d’au moins un représentant par soumissionnaire. Il est envoyé à tous les soumissionnaires dans les meilleurs délais suite à la séance. 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.

**Questions complémentaires**

Suite à la séance d’informations, si des questions restent à poser, il est demandé aux candidats de formuler ces questions par écrit via le forum ouvert sur la plateforme e-Tendering. Les questions-réponses seront systématiquement envoyées au fur et à mesure par mail à l’ensemble des soumissionnaires.

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 sur la plateforme e-Tendering pour la date et l’heure fixées dans l’invitation à soumissionner.

## 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.

## Critères d’attribution

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

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

FORMULE 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **Description** | **Pondération** |
|  | **QUALITE** | **60%** |
| **1** | **Qualité de l’offre de services**  | **35** |
|  | *Contenu et pertinence\* de la note méthodologique et du planning* | 18 |
|  | *Faisabilité de la méthodologie au regard du planning et de l’offre de prix proposée par le soumissionnaire* | 7 |
|  | *Forme et clarté de la note méthodologique* | 5 |
|  | *Forme et clarté du planning* | 5 |
| **2** | **Qualité de l’expérience et des qualifications du prestataire** | **25** |
|  | *Contenu et pertinence\* des qualifications et missions antérieures présentées par le soumissionnaire.* | 25 |

FORMULE 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **Description** | **Pondération** |
|  | **QUALITE** | **60%** |
| **1** | **Qualité de l’offre de services**  | **30** |
|  | *Contenu et pertinence\* de la note méthodologique et du planning* | 18 |
|  | *Faisabilité de cette méthodologie au regard du planning et de l’offre de prix proposée par le soumissionnaire* | 7 |
|  | *Forme et clarté de la note méthodologique* | 2,5 |
|  | *Forme et clarté du planning* | 2,5 |
| **2** | **Qualité de l’expérience et des qualifications du prestataire** | **30** |
|  | *Contenu et pertinence\* des qualifications et missions antérieures présentées par le soumissionnaire.* | 18 |
|  | *Contenu et pertinence\* de l’exemple de livrable final présenté par le soumissionnaire.* | 7 |
|  | *Forme et clarté de l’exemple de livrable final* | 5 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **PRIX** | **40%** |
| *Règle de trois; Score offre = (prix de l’offre la plus basse / prix de l’offre)*  |
| **3** | *Forfait* ***tranche DIA*** |  |
| **4** | *Forfait* ***tranche FB*** |  |
| **5** |  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* CHOISIR \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***FORMULE 1***Forfait* ***tranche AMP*****FORMULE 2** *Tarif horaire appliqué en* ***tranche AMP***  *x quantité présumée (voir point 31)*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* |  |
| **6** | *Tarif horaire appliqué en* ***tranche AME***  *x quantité présumée (voir point 31)* |  |

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.

\* La *pertinence* de l’élément est évaluée en fonction de sa résonnance et/ou de sa juste mesure avec les particularités du présent marché : son objet et/ou ses enjeux et/ou son contexte, …

## Variantes

Il est interdit de proposer des variantes libres.

Aucune variante exigée ou autorisée n'est prévue.

## Options

L’option constitue une proposition supplémentaire, élément accessoire et non strictement nécessaire, s’ajoutant à l’offre. L’impact budgétaire supplémentaire est à identifier par le soumissionnaire sous forme de montant HTVA.

Il est possible de proposer des options libres. Attention : l’adjudicateur évaluera les offres en incluant le contenu et le prix des options proposées qui l’intéressent, ce qui aura donc un impact sur la cotation de l’offre.

Aucune option exigée ou autorisée n'est prévue.

## 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.

Sont notamment réputées substantielles les irrégularités suivantes :

- le non-respect des obligations de droit social, économique ou environnemental sanctionné pénalement ;

- le non-respect des dispositions relatives à l’introduction et la signature électroniques des offres ;

- le non-respect de l’interdiction des offres multiples ;

- les offres tardives ;

- la non-conformité aux exigences du présent cahier spécial des charges jugées minimales ou essentielles ou les irrégularités non substantielles qui, en raison de leur cumul ou combinaison, produisent les mêmes effets qu'une irrégularité substantielle.

Lorsqu'une offre initiale est affectée d'une ou plusieurs irrégularités substantielles, l'adjudicateur se réserve le droit d'inviter le soumissionnaire concerné 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 par les documents du marché. Celle-ci sera adaptée à la valeur du marché et à l’ampleur des risques.

À 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, tant que sa durée n’excède pas 180 jours calendrier. Au-delà de ce délai, la révision des prix pourra être appliquée sur toute nouvelle facture introduite selon la formule suivante :

Pi = Po (0,2 + 0,8 \* Ii/Io)

- Pi = le montant facturable à la date i.

- Po = le montant de la tranche d’honoraires dont le paiement a été accepté par le maître d’ouvrage.

- li = les indices des salaires conventionnels des “employés” du secteur d’activités NACEBEL "F" (secteur de la Construction) qui entrent en vigueur à la date de dépôt du dossier de clôture du stade concerné.

- lo = les indices des salaires conventionnels des “employés” du secteur d’activités NACEBEL "F" qui entrent en vigueur à la date de la notification officielle du marché.

Les indices Ii et Io (indices des salaires conventionnels) sont publiés tous les trimestres par le Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale, [dans la partie « Statistiques » du site](https://emploi.belgique.be/fr/statistiques). Vous devez sélectionner : Indicateurs thématiques -> Salaires et durée du travail conventionnels -> Indice des salaires conventionnels > tableau Excel « ISC08 - Evolution par branche Employés ». (https://emploi.belgique.be/fr/file/5994/download?token=LO3xVRf-).

## 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 seuls délais convenus d’avance sont les délais d’exécution des Tranches DIA et FB : Remise des prestations et documents selon les délais proposés dans l’offre, éventuellement négociée.

Les délais des autres tranches ne peuvent être fixés d’avance.

Les délais 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. 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. 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, ce dernier 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 l’une des parties et ne résulte pas d’un manquement ou d’une absence (pendant un an elle est en défaut d’avoir pris les décisions et/ou posé les actes nécessaires à une poursuite normale de la mission) de sa part, la partie demanderesse 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 notifiée.

## Paiement

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.

- Pour les tranches DIA et FB, le paiement est unique, par tranche.

- Pour la tranche AMP est unique, au terme de la tranche.

- Pour la tranche AME, le paiement est fractionné au même rythme que le paiement des honoraires de l’auteur de projet.

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 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.

En raison de l’ampleur du projet et de la multiplicité des parties prenantes, un comité d’accompagnement sera mis en place pour le suivi des 2 premières tranches de la mission. Ce comité sera créé au moment de l’attribution du marché de services. Il suivra la mission en collaboration avec le fonctionnaire dirigeant et émettra des remarques ou suggestions.

C’est le prestataire adjudicataire du présent marché qui sera chargé de la rédaction des procès-verbaux de ces réunions.

Le rythme des réunions sera fixé de commun accord entre l’adjudicateur et l’adjudicataire. Il se réunira, a minima, préalablement à l’approbation des 2 premières tranches de la mission et à d’éventuelles autres étapes pertinentes telles que définies dans l’offre, éventuellement négociée. Afin de ne pas multiplier les instances et les réunions, le Comité d’accompagnement sera composé d’un groupe fixe et récurrent et d’éventuels invités conviés ponctuellement selon l’objet des réunions (experts, instances, etc.). Le nombre et l’identité des membres de ce comité seront définis en début de mission par l’adjudicateur en concertation avec l’adjudicataire.

Il est à noter que dans le cadre de xxxxxxxxxx, un groupe de travail a d’ores et déjà été mis en place. Ce groupe de travail a pour objectif de xxxx et est composé, notamment, des personnes suivantes :

 xxxxxxx. À ce titre, le comité d’accompagnement et le groupe de travail seront fusionnés ou travailleront en collaboration. La nature exacte de cette articulation sera définie en début de mission par l’adjudicateur en concertation avec l’adjudicataire.

## 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’étude de faisabilité et de l’accompagnement du maître d’ouvrage durant le suivi des études et des travaux, l’adjudicataire du présent marché ne pourra 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 d’auteurs

**Droits patrimoniaux**

Le prestataire cède au Maître d’ouvrage le droit de reproduire et communiquer le contenu des études créées par lui, par ses employés, ses consultants ou ses sous-traitants en exécution du présent marché aux (seules) fins de la définition préalable du projet de xxxxxxxxxx intitulé du projet xxxxxxxx.

Ce droit implique notamment que le Maitre d’ouvrage pourra transmettre le résultat de cette étude préalable aux auteurs de projet soumissionnaires au marché de services d’auteur de projet. Et que ces soumissionnaires, et ensuite l’attributaire, pourront utiliser le résultat de ces études dans le cadre de la production de leur offre et de l’exécution du marché.

Il est à préciser que la présente étude vise à documenter la situation existante et à définir le cadre du projet en termes de budget et de besoins. Concernant les solutions techniques développées sous forme d’hypothèses par l’auteur de la présente étude, elles doivent être considérées comme des outils strictement voués à vérifier la faisabilité du projet. Ces solutions techniques ne seront donc pas contraignantes pour le futur auteur de projet qui reprendra pleinement et à la base la mission de conception.

La cession précitée prendra effet au moment même de la création des Œuvres et aura lieu pour toute la durée des droits.

Les droits cédés au Maître d’ouvrage pourront être cédés, en tout ou en partie, ou donnés en licence, par le Maître d’ouvrage, à des tiers.

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

Le prestataire conserve ses droits patrimoniaux pour le surplus et, notamment, pourra seul publier ses Œuvres.

**Droits moraux**

Lors de l’exploitation des œuvres par le Maître d’ouvrage, et tout tiers à qui il aurait transmis cette étude préalable, et dans le cas prévu à l’article 19, §3 de l’arrêté royal du 14 janvier 2013, le nom du prestataire sera mentionné de la façon qu’il spécifiera au Maître d’ouvrage.

Le prestataire renonce expressément à invoquer son droit moral en vue de s'opposer aux modifications des Œuvres (notamment la modification des couleurs, contrastes, du nombre de dpi, l'agrandissement, la réduction, etc.) inhérentes aux exploitations visées au point précédent.

Garantie sur les droits

Le prestataire garantit que les fournitures, services et œuvres qu’il serait amené à livrer au maître d’ouvrage ne constituent pas une contrefaçon d’œuvres de tiers ou une atteinte à des droits de propriété intellectuelle de tiers.

1. Description des exigences techniques

## Contexte, enjeux et objectifs du projet

L’institution xxxxxxxxx, actuellement située à xxxx adresse xxxxxxxxxx, est vétuste et ne répond plus aux besoins de son personnel. Le maître d’ouvrage souhaite par ailleurs réduire drastiquement son empreinte énergétique et environnementale.

Xxxxxxx adjudicateur xxxxxxx est propriétaire d’un site de xxxxxxxx m² situé xxxxx adresse xxxxxxxx, construit sur une surface de xxxxxxx m². Les bâtiments sont actuellement affectés 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.

Le maître d’ouvrage a d’ores et déjà pu rassembler de la documentation et un certain nombre d’informations nécessaires au développement du projet à savoir : xxxxxxxxxxxx (voir en annexe). Il a également pu établir une ébauche de programme de ses besoins (voir en annexe), mais cette matière doit encore être précisée et stabilisée en plusieurs points.

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

- 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 y accueillir une bibliothèque ;

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,….) peut permettre d’envisager ce type d’affectations sans intervention spécifique ou avec des interventions spécifiques à coûts maîtrisés, coûts qui devront être estimés dans le cadre de la présente mission.

Historique du bâtiment :

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 sous forme de pré-esquisse du projet 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 et d’une connaissance du terrain techniquement plus définie. Leurs pré-esquisses 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 :

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.

Cadre participatif :

Les prestations liées aux tranches tranches DIA et FB devront être menées à travers une dynamique de consultation, de participation et d’information telle que cadrée au point 3, et selon la méthodologie participative proposée dans l’offre, éventuellement négociée.

Point d’attention :

Les documents produits (documents de travail et de concertation, livrables définitifs) devront faire preuve d’une qualité de présentation. L’esprit de synthèse, la clarté de structuration et d’énonciation du propos ou encore la faculté d’adaptation du discours et de la forme aux publics visés seront essentiels.

#### Tranche « DIA ») Diagnostic participatif du site existant et des besoins

Dans le cadre de cette tranche de mission, les risques et ressources du site existant devront être analysés et un premier inventaire des besoins devra être réalisé.

##### Site

Sur le plan **sanitaire** (santé du site : stabilité, pollution, humidité, …), l’adjudicataire sera amené à :

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

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

- Produire les vues en plan (format A3 par niveau complet) avec localisation des problèmes en référence au reportage photographique précité ;

- Analyser l’entièreté des documents existants et effectuer une première analyse visuelle du site;

- Effectuer une première évaluation des risques sanitaires par rapport à l’occupation (actuelle et projetée) 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.

Sur le plan **administratif**, le prestataire analysera la situation urbanistique et foncière du site. Il effectuera notamment une première vérification de la constructibilité de l’opération au regard des règles urbanistiques, des éventuels projets urbanistiques en cours, ainsi qu’une première approche en matière de mobilité.

L’analyse portera notamment sur les enjeux suivants :

- la gestion et la sécurisation des accès et flux de circulation

- l’impact du CA sur la mobilité locale

##### Besoins

Sur base des documents existants et des informations qui seront transmises par le maître d’ouvrage, le prestataire de service procèdera à une première identification exhaustive des besoins en infrastructures à prendre en considération pour le projet de xxxxxxxxxxxxxx Intitulé du projet xxxxxxx.

Pour ce faire, l’adjudicataire réalisera au moins les prestations suivantes :

- Prise de connaissance de l’organigramme et du cadre de l’institution occupante ;

- Réalisation d’entrevues avec le maître d’ouvrage et les utilisateurs pour prendre connaissance des objectifs et des exigences quant à la réalisation du projet ;

- Visite de l’implantation actuelle et relevé des problèmes / dysfonctionnements générés par la configuration actuelle

L’analyse portera sur les enjeux suivants :

- L’intégration des objectifs « NFT » et impact sur les espaces et besoins déjà identifiés

- La vérification des hypothèses de mutualisation et partage d’occupation avec un public externe riverains, etc.)

##### Performances

Sur base des documents existants (dont l’audit énergétique du bâtiment en annexe) et des informations qui seront transmis par le maître d’ouvrage, le prestataire de service procèdera à l’évaluation du type et du niveau d’objectifs de performances énergétique et environnementale pouvant être définis pour le projet.

L’analyse portera sur les enjeux suivants :

- Implications techniques et budgétaires liées à la production d’énergie, l’autoconsommation

- Implication techniques et budgétaires liées au circuit de réemploi

- Objectifs à atteindre en matière de biodiversité et impact budgétaire

**Livrable** : la tranche *Diagnostic* se clôturera par la remise d’un rapport de diagnostic reprenant les conclusions sur le relevé des besoins et sur l’état (sanitaire et administratif) du site.

**Prix** : forfait en EUR

#### Tranche « FB ») Etude de faisabilité par le développement participatif d’hypothèses

Sur base des résultats des investigations menées durant la tranche DIA, des prospections techniques spécialisées le cas échéant et de la documentation fournie, le prestataire vérifiera la faisabilité du projet par le développement d’une ou plusieurs hypothèses croisant besoins, contraintes et ressources.

##### Mise en évidence des risques et potentiels

Le prestataire mettra tout d’abord en évidence les potentiels et risques du site en termes d’occupation (calcul des charge admissible des planchers / qualité du sous-sol, taux d’humidité, …), sur base du plan et du reportage photo de la tranche DIA actualisés.

##### Hypothèses

Il développera ensuite une ou plusieurs hypothèse(s). Chaque hypothèse :

- fera l’objet de quantifications globales en termes de surfaces (surfaces plancher construites brutes et abords aménagés en m²) et d’estimation du budget de travaux (€ HTVA) ;

- fera l’objet d’un dimensionnement principal de l’ouvrage incluant la vérification de la faisabilité en termes d’implantation (au regard des contraintes urbanistiques et des dimensions du lieu)

- précisera les performances et objectifs visés en matières énergétique et environnementale

- tiendra compte des éventuelles contraintes (m², répartition de l’enveloppe budgétaire, etc.) liées aux règles en matière de subsides.

En cas d’hypothèses multiples, ces dernières seront présentées au maître d’ouvrage avec mise en évidence des avantages et inconvénients de chacun. Une seule hypothèse sera retenue en concertation avec le maître d’ouvrage.

##### Consolidation

L’hypothèse retenue fera finalement l’objet d’une description détaillée reprenant a minima :

- les besoins et exigences fonctionnelles et techniques que doivent rencontrer les futures infrastructures ;

- les surfaces nettes fonction par fonction et un organigramme permettant de comprendre les attentes en termes d’organisation relative des fonctions les unes par rapport aux autres ;

- le niveau de performance visé en matières énergétique et environnementale ;

- la méthode utilisée pour estimer le budget des travaux ;

- l’estimation du délai global de réalisation de l’opération.

La budgétisation inclura la résolution (description succincte, estimations quantitative et financière) des éventuels risques (par ex. pollution, stabilité, …) identifiés lors du diagnostic (dans une optique strictement technique de sécurisation). Parmi ces risques, en cas de mesures de sécurité urgentes à mettre en œuvre, le rapport identifiera le délai maximal de mise en œuvre préconisé au vu du risque.

**Livrable** : La tranche *Faisabilité* se clôturera par la remise d’un rapport unique reprenant les éléments précités, mais également les données du rapport de diagnostic.

**Prix** : forfait en EUR

#### Tranche « AMP ») Assistance pour la passation du marché d’auteur de projet

Cette tranche permettra au maître d’ouvrage de continuer à bénéficier de l’appui technique du prestataire lors de la passation du marché de services d’auteur de projet.

L’hypothèse à prendre en compte pour la présente remise d’offre est l’assistance à un marché de services sous forme de procédure concurrentielle avec négociation\*\* (soit une procédure en 2 temps : limitation du nombre de candidats auxquels est demandée une offre).

Le prestataire sera chargé du type de tâches suivantes (les tâches en *italique* sont celles liées au premier temps de la procédure de passation):

- budgétisation et planification de la procédure\*

*- rédaction de l’avis de marché*\*

- profilage *du comité de sélection qualitative et* du jury\*

- compilation et rédaction des parties techniques du cahier des charges\* (clauses et annexes techniques) sur base des modèles\* disponibles et du résultat des tranches précédentes DIA et FB

- préanalyse technique\* *des candidatures (notes et références) et* des offres (pré esquisses)

- préparation des documents de présentation de la préanalyse (mise en page, …) destinés *au* *comité/*jury dans le cadre de l’évaluation;

- assistance au suivi des questions-réponses (sujets techniques)

- présence aux moments-clefs de la procédure : visite, *comité de sélection,* jury, négociation le cas échéant

- rédaction des procès-verbaux\* de ces moments-clefs

Cette liste de tâches n’est ni exhaustive ni garantie. La mobilisation exacte du prestataire sur telle ou telle tâche sera précisée au moment de la commande de la tranche.

Cette étape sera menée avec l’appui des services internes du maître d’ouvrage et celui de la Cellule architecture et en concertation avec ces acteurs.

\* Pour sa mission, le prestataire se référera aux nombreux outils et modèles existants (processus type, tableau budgétaire et planning types, avis de marché type, cahier des charges type, …) disponibles sur [www.marchesdarchitecture.be](http://www.marchesdarchitecture.be)

**Prix** :

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

**FORMULE 1**

Forfait en EUR en tenant compte que 15 à 25 candidats déposeraient une demande de participation et que **4** soumissionnaires remettraient offre.

A titre informatif (non contractuel),la Cellule architecture, sur base de son expérience, estime que l'ensemble de ces tâches représente une charge de travail moyenne d'environ 25 journées de 8h de travail, soit 200 heures (1 personne). Cette information est destinée à guider le soumissionnaire dans la remise de son prix mais ne peut en aucun cas être considérée comme l'annonce d'une quantité présumée. Le prix à remettre est en effet bel et bien strictement forfaitaire et ne fera l’objet d’aucun ajustement au regard des heures effectivement prestées.

**FORMULE 2**

Tarif horaire en EUR. La quantité présumée annoncée pour ce poste à bordereau est de **200** heures de travail. Cette QP sera utilisée comme base pour l’évaluation de l’offre au regard des critères d’attribution.

Pour mémoire, en cours d’exécution, en vue de la commande de la tranche AMP, l’adjudicataire sera invité à remettre une offre forfaitaire par l’application de ce tarif horaire au nombre d’heures qu’il estime nécessaire à la réalisation des tâches entretemps précisées par le maître d’ouvrage.

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

**Livrable** : La tranche AMP se clôturera par la remise du dernier livrable lié aux étapes de passation énumérées ci-dessus. Ce livrable sera accompagné d’une déclaration de créance.

#### Tranche AME») Assistance pour le suivi d’exécution du marché d’auteur de projet

Cette tranche permettra au maître d’ouvrage de continuer à bénéficier de l’appui technique durant le suivi de l’exécution de la première partie du marché de services d’auteur de projet, à savoir la phase « études ». Le prestataire aura un rôle d’aide à la compréhension et à la décision.

La fin de cette mission coïncidera avec l’attribution du marché de travaux.

Il s’agit bien d’une mission d’assistance à (et non de délégation de) maîtrise d’ouvrage.

Le prestataire sera chargé des tâches suivantes :

- assister à toutes les réunions entre auteur de projet et maître d’ouvrage (et tiers éventuels) : comités d’accompagnement du projet mais également réunions intermédiaires ;

- analyser les documents produits par l’auteur de projet en vue de leur réception (2 à 3 esquisses, 1 avant-projet, 1 dossier de permis, 1 dossier d’exécution, le cahier des charges et annexes du marché de travaux, le rapport d’attribution du marché de travaux)

- préparer ces réunions et éclairer les orientations à prendre par le maître d’ouvrage ;

- relire et amender/commenter au besoin les PVs de ces réunions (rédigés par l’auteur de projet) ;

**Prix** : Tarif horaire en EUR. La quantité présumée annoncée pour ce poste à bordereau est de **150** heures de travail. Cette QP sera utilisée comme base pour l’évaluation de l’offre au regard des critères d’attribution.

1. FORMULAIRE DE SOUMISSION

SOUMISSION POUR LE MARCHE AYANT POUR OBJET
“ PRESTATION DE SERVICE D’ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D’OUVRAGE

DONT ÉTUDES PRÉALABLES

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX”

Procédure négociée sans publication préalable

Adjudicateur : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Référence du marché : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

***Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté***

LE SOUMISSIONNAIRE (choisir et remplir une seule des 3 formes proposées ci-dessous et biffer les 2 autres):

1. Personne physique

Le soussigné (nom et prénom) :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicile (adresse complète) :

Téléphone :

GSM :

Fax :

E-mail :

Personne de contact :

**Soit**

2. Personne morale

La firme (dénomination, raison sociale) :

Nationalité :

ayant son siège à (adresse complète) :

Téléphone :

GSM :

Fax :

E-mail :

Personne de contact :

représentée par le(s) soussigné(s) :

(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.)

**Soit**

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

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

Qualité ou profession :

Nationalité :

Adresse ou siège social :

Téléphone :

GSM :

E-mail :

Personne de contact :

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

Qualité ou profession :

Nationalité :

Adresse ou siège social :

Téléphone :

GSM :

E-mail :

Personne de contact :

Ces données doivent être complétées pour chacun des participants au groupement.

Le groupement est représenté par l'un des participants, dont le nom est :

S'ENGAGE(NT) SUR SES (LEURS) BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES, À EXÉCUTER LE MARCHÉ CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES DU MARCHÉ PUBLIC SUSMENTIONNÉ POUR LES MONTANTS REPRIS DANS L’ANNEXE « INVENTAIRE ».

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 (biffer les mentions inutiles). Dans l’affirmative, ces sous-traitants sont identifiés dans le tableau d’identification repris dans l’offre.

Paiements

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

Documents à joindre à l'offre

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

Fait à ...........................................................................................................................................

Le ................................................................................................................................................

Le soumissionnaire :

Nom et prénom : ..........................................................................................................................

Fonction : .....................................................................................................................................

(1) Biffer les mentions inutiles

1. INVENTAIRE

OFFRE POUR LE MARCHE AYANT POUR OBJET
“ PRESTATION DE SERVICE D’ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D’OUVRAGE

DONT ÉTUDES PRÉALABLES

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX”

Procédure négociée sans publication préalable

Adjudicateur : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Référence du marché : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

***Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté***

| **n° de critère** | **Description** | **Unité** | **PU en chiffres HTVA** | **Pourcentage en chiffres** | **%TVA** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | Tranche DIA: forfait | EUR |  |  |  |
| 4 | Tranche FB: forfait | EUR |  |  |  |
| 5 | Tranche AMP : Si le marché de services d’auteur de projet est à passer avec publicité (**4** offres) : forfait par heure | EUR / heure |  |  |  |
| 6 | Tranche AME (études uniquement) : forfait par heure | EUR/heure |  |  |  |
| **Facultatif****(cfr. point 15 du cdc)** | L’option libre suivante est proposée (facultatif) : .............................................................................................................................................................................................................................................................................. | EUR |  |  |  |

|  |
| --- |
| *Les prix unitaires doivent être mentionnés avec 2 chiffres après la virgule.* ***Aucun prix ne peut être à zéro.*** |
| 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, pour être joint à mon formulaire d’offre.Fait à .......................................... le ...................................................... Fonction : ......................................................Nom et prénom : ....................................................................  |

1. ENGAGEMENT SOUS-TRAITANT

ENGAGEMENT DANS LE MARCHE AYANT POUR OBJET
“ PRESTATION DE SERVICE D’ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D’OUVRAGE

DONT ÉTUDES PRÉALABLES

EN VUE DE

XXXXXXXXXXXXX Intitulé du projet XXXXXXXXXXXXXXX”

Procédure négociée sans publication préalable

Adjudicateur : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Référence du marché : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

***Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté ET SIGNE par chaque sous-traitant***

Je soussigné(e),

Nom: .........................................................................................

Fonction: .........................................................................................

Société: .........................................................................................

Adresse du siège social: .........................................................................................

Numéro de TVA: .........................................................................................

Ayant la capacité juridique requise pour agir au nom de la société je confirme par la présente que notre société accepte de participer en tant que sous-traitant du soumissionnaire :

....................................................................................................................................................à l’offre pour le marché de services référencé en entête.

Dans l’éventualité où l’offre du soumissionnaire susmentionné est retenue, notre société s’engage à mettre à disposition les ressources nécessaires à l’exécution du contrat en tant que sous-traitant et à fournir les services qui lui seront sous-traités conformément aux modalités du contrat. Il déclare également qu’il ne fait pas l’objet de conflits d’intérêts qui pourraient entraver l’exécution du contrat et qu’il accepte les conditions générales qui accompagnent le cahier des charges pour le présent marché.

Les compétences assumées sont les suivantes: ..................................................................

Fait à: .......................................................... Date : ...............................................

Signature :

1. SELECTION de DOCUMENTATION EXISTANTE
* D.1. Plan cadastral
* D.2. Impétrants ;
* D.3. Plans as built ;
* D.4. Relevé de géomètre ;
* D.5. Rapports techniques préexistants (en annexe):
	+ audit énergétique
	+ inventaire amiante (2XXX)
	+ réception électrique de l’installation (2XXX)
	+ rapport pompiers (2XXX)
	+ sondages du terrain (2XXX)
	+ étude de stabilité (2XXX)
	+ ….
* D.6. Pré-programme des besoins ;
* D.7. Cartographie des parties-prenantes